



# ÅRSREDOVISNING 2010

HSB NORR



## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                                                     |    |
|---------------------------------------------------------------------|----|
| Välkommen till HSB Norr . . . . .                                   | 3  |
| Det här är HSB. . . . .                                             | 4  |
| Året i korthet . . . . .                                            | 4  |
| Vår verksamhet . . . . .                                            | 5  |
| Våra värderingar. . . . .                                           | 6  |
| Utveckling . . . . .                                                | 7  |
| Egna Fastigheter . . . . .                                          | 8  |
| Kvalitetsarbetet . . . . .                                          | 8  |
| Medlemmarna . . . . .                                               | 9  |
| Medarbetarna . . . . .                                              | 10 |
| Ledningen . . . . .                                                 | 11 |
| Kunder . . . . .                                                    | 12 |
| Övriga intressenter. . . . .                                        | 13 |
| Nya bostäder. . . . .                                               | 14 |
| Föreningsstyrringsrapport . . . . .                                 | 16 |
| Styrelsepresentation. . . . .                                       | 18 |
| Förvaltningsberättelse . . . . .                                    | 19 |
| Resultaträkning - koncernen, moderföreningen . . . . .              | 21 |
| Balansräkning - koncernen, moderföreningen . . . . .                | 22 |
| Kassaflödesanalys - koncernen, moderföreningen . . . . .            | 25 |
| Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys . . . . .                    | 26 |
| Noter med redovisningsprinciper<br>och bokslutskommentarer. . . . . | 27 |
| Försäkran/underskrifter . . . . .                                   | 37 |
| Revisionsberättelse . . . . .                                       | 38 |
| Kontaktuppgifter . . . . .                                          | 39 |

# VÄLKOMMEN TILL HSB NORR

HSB Norr är en medlemsägd ekonomisk förening som arbetar med förvaltning och nyproduktion av bostäder. Vi är verksamma i samtliga Norrbottenskommuner samt i Skellefteå och Storuman i Västerbotten. Den lokala

Vi ägs av 19 735 medlemmar runt om i Norrbotten och norra Västerbotten.

Mikael Andreasson, Affärsområdeschef Administration



HSB Norr strävar efter lokal närvaro för att skapa goda relationer och en nära dialog med kunder och medlemmar.

närvaron är oerhört viktig för oss, vilket har resulterat i inte mindre än åtta lokalkontor. Dessa finns i Kiruna, Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Skellefteå, Piteå och Luleå, där även vårt huvudkontor ligger. Vi ägs av 19 735 medlemmar runt om i Norrbotten och norra Västerbotten.

Vi har ca 85 medarbetare med bred kompetens inom olika områden som t ex fastighetsekonomer, civilingenjörer, kundmottagare, fastighetsskötare, energikonsulter och byggingenjörer.

## VÅRA KUNDER

Vi riktar oss till två olika kundkategorier. Den ena består av våra juridiska kunder såsom bostadsrättsföreningar, kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare. De tjänster vi tillhandahåller dem är t ex ekonomisk administration, hyres- och avgiftsadministration, felanmälan, fastighetsskötsel, lägenhetsförmedling och lönehantering. Vi erbjuder även tekniska konsulttjänster som t ex underhållsplanering, energideklarationer, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och motorvärmastyrning med mera.

Den andra kundkategorin är våra medlemmar och till dessa erbjuder vi tjänster som direkt rör boendet, t ex lägenhetsförmedling, pantnoteringar, avier, bospår och autogiro med mera. För att tillhandahålla våra kunder en hjälpsam hand erbjuder vi BoNära tjänster som veckostädning, matlagning, fönsterputsning, gräsklippning samt hantverkstjänster med mera.

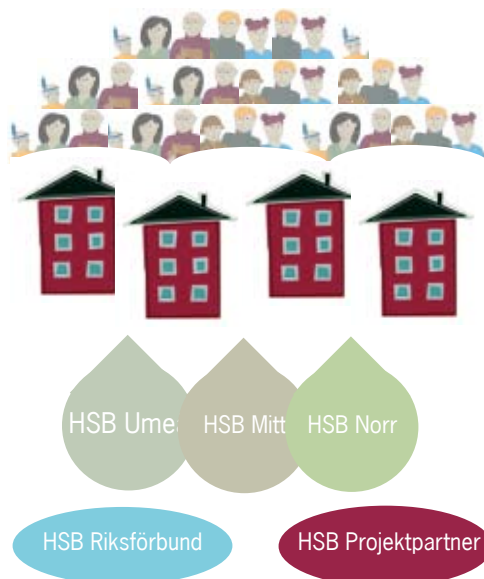
Våra medlemmar har alltid förtur till våra nyproducerade bostäder och våra egna hyresrätter. Genom att bospåra kan du öka dina chanser att få välja först. Du kan läsa mer om bospår på webben, [www.hsb.se/norr](http://www.hsb.se/norr), eller beställa broschyrer via vår kundservice på telefon 0770-33 00 60.

För att medlemskapet i HSB Norr ska vara än mer värdefullt jobbar vi kontinuerligt med att ta fram attraktiva medlemserbjudanden. Läs mer om detta på sida 9.



HSB BoNära erbjuder hushållsnära tjänster som exempelvis fönsterputsning, städning, flyttstädning, barnpassning och matlagning.

## DET HÄR ÄR HSB



HSB är en medlemsägd organisation med över en halv miljon medlemmar i 32 regionala självständiga föreningar (t ex HSB Norr). Dessa föreningar äger tillsammans HSB Riksförbund, vårt gemensamma organ för omvärldsbevakning, utbildning och nätverkssamordning med mera. Vi äger även HSB Projektpartner, ett bolag som fungerar som samarbetspartner till HSB-föreningarna i bostadsbyggandet. Dessutom bedriver HSB Projektpartner viss finansiell verksamhet och tecknande av inköpsavtal för produkter och tjänster inom området bygga, boende, förvaltning och administration för HSB-föreningarnas räkning.

Till varje regional HSB-förening finns ett antal bostadsrättsföreningar (brf) anslutna, som i sin tur ägs av de boende i den bostadsrättsföreningen. Alla som bor i en HSB-ansluten bostadsrättsförening är också medlemmar i den regionala föreningen som bostadsrättsföreningen tillhör. Utöver de boende medlemmarna har vi även flera tusen medlemmar som inte äger en HSB-bostadsrätt.

## ÅRET I KORTHET

### KVARTAL 1

Förnyat certifikat enligt ISO 9001:2008. Konstateras att vårt kvalitetssystem håller hög nivå.

Förstudie avseende affärsutvecklingskoncept mot medlemshushåll inleds.

Kretsmöten och distriktstämmor genomförs.

### KVARTAL 2

Kundundersökning bland våra hyresgäster genomförs under april.

Vårt bestånd på Furuberget i Piteå med 127 lägenheter säljs. Förvaltningen stannar kvar hos HSB Norr.

Fullmäktige HSB Norr går av stapeln i maj i Luleå.

### KVARTAL 3

HSB Klimattåget inleder sin rundresa genom Sverige med ett första stopp i norr. Pampig invigning på järnvägsstationen i Luleå.

### KVARTAL 4

Nyproduktion av 46 lägenheter med hyresrätt i Laestadiusparken, Gällivare inleds. Inflyttning våren 2012.

HSB MäklarWebb lanseras i november.

Projektering inleds runt brf Stadion på Lulsundsberget i Luleå i november. Försäljningsstart våren 2011.

I december initieras en omorganisationsförändring. En kommersiell fastighet i Luleå och en i Kalix säljs.

Ett mycket bra år verksamhetsmässigt läggs till handlingarna.



# VÅR VERKSAMHET

## VERKSAMHETSIDÉ

Vårt uppdrag är att skapa bästa möjliga förutsättningar för det goda boendet för våra medlemmar och utgöra ett levande exempel på en väl fungerande konsumentkooperativ rörelse. Det goda boendet skapas genom byggande, förvaltning och andra tjänster som kan kopplas till boendet.

HSB ska verka för att det kontinuerligt skall finnas ett omfattande medlemsinflytande och ett stort engagemang som bidrar till att verksamheten ständigt utvecklas.

Vår verksamhet och våra värderingar har sin grund i begreppet ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) som ska vara ledande och prägla vår verksamhet.

Verksamheten i HSB Norr utgår från ETHOS och för HSB-rörelsen gemensamma styrdokument; HSBs kod för föreningsstyrning, HSB-kompassen och HSB Ansvar.



Vår idé: Vi skapar ett bättre liv för våra kunder och medlemmar.

## VISION 2011

Inom vår marknad är vi det självklara valet. I varje hushåll finns minst en person som är medlem i HSB Norr.

## AFFÄRSIDÉ

Vi skapar ett bättre liv för våra kunder och medlemmar.

Vi erbjuder ett tryggt boende och fastighetsförvaltning med tillhörande tjänster och produkter i toppklass. Vi skall tillhandahålla bostäder till våra medlemmar genom nyproduktion när det är möjligt och genom eget fastighetsbestånd.

Vår framgång ligger i förtroendet från våra medlemmar.

## STYRNING

HSB Norrs styrelse har det yttersta ansvaret för vår verksamhet. Det är styrelsen som beslutar hur de övergripande målen ska beskrivas och de ekonomiska ramarnas utformning.

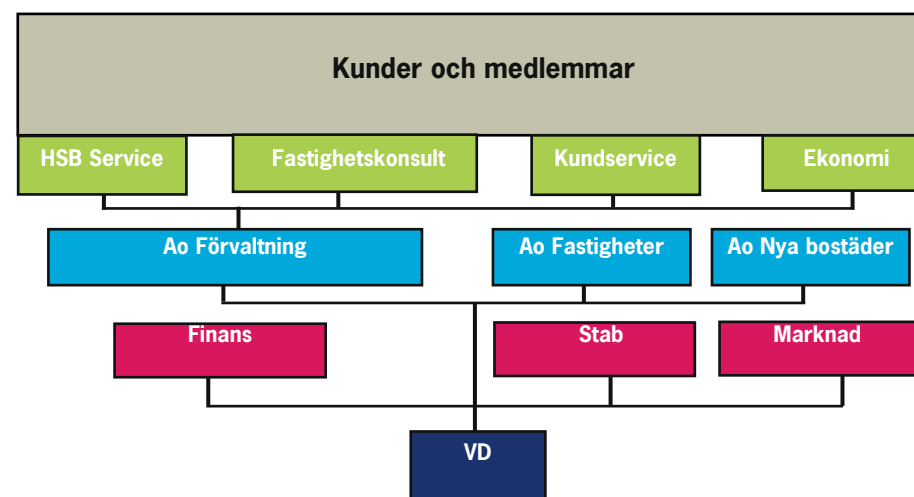
HSB Norrs ledning har det övergripande ansvaret för den operativa verksamheten. Det är ledningen som utformar affärsplanen och som när den är fastställd av styrelsen bryter ner den till verksamhetsplaner och avdelningsmål.

Kvalitetssamordaren är sammanställande för ledningens genomgång då ledningssystemet är i fokus. Då diskuteras och utvärderas vårt kvalitetssystem och beslut om förbättringsåtgärder tas.

## ORGANISATION

Under 2010 gjordes en totalanalys av vår organisation där bl a kundundersökningen och medarbetarundersökningen låg till grund för att utforma en riktigt vass organisation som på

bästa sätt ska möta våra kunders behov och förväntningar. Problemen vi identifierade var bl a en otydlighet mot kund i leveransansvar och merförsäljning samt vem som äger avtalen. Dessutom fanns fortfarande glapp mellan teknisk och administrativ förvaltning. Lösningen blev att slå ihop de sistnämnda affärsområdena till ett och i samband med det tillsätta en ny mellanchefsnivå. Vi hade dessutom knappa resurser för att driva interna projekt som är en viktig del i vår affärsutveckling och utökade därför marknadsavdelningen med en tjänst. En ny roll som kundansvarig togs också fram och fördelades på fem personer som till vardags är en del av leveransorganisationen. Det innebär att vi kan finnas nära våra kunder och samtidigt ha en stor förståelse för affärsrelationen. De förväntade effekterna av omorganisationen är bl a en större tydlighet för våra kunder om vem som ansvarar för deras avtal och vem som ska säkra kvaliteten i leveransen. Internt uppnås en högre utvecklingstakt och förvaltningsorganisationen får fokusera på leveransen. Organisationen förbereddes under 2010 och driftsattes under första kvartalet 2011.



# VÅRA VÄRDERINGAR

Våra värderingar ska styra vårt arbete och beteende och vara en guide för information och kommunikation både internt och externt.

Lisa Wikström, Marknadschef

Våra värderingar ska vara ledande och prägla vår verksamhet genom alla våra medarbetare, på alla nivåer, i alla situationer. Våra kärnvärderingar har sin grund i begreppet ETHOS:

Engagemang – intresse, kunskap, vilja, självhjälp  
Trygghet – ekonomiskt, fysiskt, socialt  
Hållbarhet – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet  
Omtanke – hänsyn, empati, rättvisa  
Samverkan – demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte

## ETHOS I PRAKTIKEN

I bostadsbyggandet är våra värderingar tydliga. Trygghetsfaktorn är alltid en viktig aspekt, där vi använder säkerhetsdörrar med titthål, porttelefoner förberedda för video, belysning för trygga gårdar och samråd med polisen innan byggstart. I byggprocessen samverkar vi med ett antal olika intressenter; grannar, entreprenörer, leverantörer och spekulanter m fl. Vi bygger med omtanke för de boende med gemensamhetsytor och bästa möjliga förutsättningar för framtida förvaltning. Vi tar hänsyn till livscykelkostnader i material- och installationsval för längsta möjliga hållbarhet och vi kalkylerar den ekonomiska planen för 10 år framåt.

I vår förvaltning märks engagemanget tydligt. Vi värnar

om våra bostadsrättsföreningar och kunder genom att vara lyhörda och förändringsbenägna. Genom HSB-ledamoten tydliggör vi detta engagemang i samverkan med bostadsrättsföreningarna.

HSB Service levererar kvalitativ fastighetsskötsel med stor omtanke för våra kunder, där vi stävar efter att ha samma personer ute hos kunderna som bas för att bygga en långsiktig relation med de boende. Att ett känt ansikte möter dig på gården skapar trygghet i vardagen.

Vi tillhandahåller utbildningar för förtroendevalda i bostadsrättsföreningarna så att de får verktyg för sitt arbete och kan skapa både hållbar ekonomi och en trygg boendemiljö för medlemmarna.

Våra kärnvärderingar ligger till grund för alla våra styrdokument och långsiktiga strategier. Nyanställda får utbildning i vad vi står för. Det är viktigt för oss att alla våra medarbetare delar dessa värderingar och är duktiga på att



Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan är våra kärnvärderingar och de är mycket viktiga för oss på HSB.

förmedla dem genom ord och handling.

Vi arbetar med att bli ännu bättre på att kommunicera våra värderingar på ett bredare sätt än tidigare. HSB har en historia som gör att vi lätt blir introverta i vår kommunikation och här pågår ett utvecklingsarbete. Vi vill att våra värderingar ska bli ännu tydligare i våra handlingar och i vår dialog eftersom de är grundpelarna i vår verksamhet.

I vårt sponsringsåtagande slår våra värderingar igenom på ett kraftfullt sätt. Policyn föreskriver att de verksamheter vi sponsrar ska ha en värdegrund som överensstämmer med våra kärnvärderingar. Vi ser dessutom till att ha en bra bredd på vår sponsring. Det är viktigt för oss att bidra till en levande och aktiv barn- och ungdomsverksamhet, att vi stödjer både pojkar och flickor på ett jämställt sätt samt att de utsatta grupperna som t ex mobbade, handikappade, eller barn i socialt utsatta situationer får vårt stöd.

## ETHOS INTERNT

Som en röd tråd löper våra kärnvärderingar även genom vårt interna arbete och utgör grunden till all intern kommunikation och interaktion medarbetare och kollegor emellan.

Genom regelbundna avdelningsmöten skapar vi trygghet och hållbarhet i vardagen. Vi strävar alltid efter att erbjuda en trygg anställning i form av tillsvidaretjänst. Vårt intranät med snabb, aktuell och relevant information bidrar till samverkan och en bredare förståelse för helheten och branschen. Genom kontinuerlig kompetensutveckling och erfarenhetsåterföring bygger vi en hållbar kompetensbank för framtiden.

## ETHOS I KUNDMÖTET

Vi värnar om våra kunder och medlemmar och det är framförallt i detta möte som ETHOS ska vara extra tydligt. Genom att bygga långsiktiga relationer skapar vi samverkan i en trygg och nära dialog med kunder och medlemmar.

Vår lokala närvaro tillåter oss att bli personliga i många av dessa relationer, vilket ger en hållbar utveckling och ett levande engagemang samtidigt som det innebär en trygghet för våra kunder att veta vilka vi är och vad vi står för.

# UTVECKLING

## ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

Vi försöker vara lyhörda för våra kunders och medlemmars behov och utvecklar nya och förbättrar befintliga tjänster löpande.

*Mål:* Nettovinst på 10 % för hela affärsområdet.

*Resultat 2010:* Nettovinst på 12,5 %. ☺

*Mål:* Försäljning utöver avtal 10 %.

*Resultat 2010:* Utfall 7 %. Detta vägs dock upp av ökade intäkter på fasta avtal samt övriga intäkter. ☺

*Mål:* Max 0,1 % övertid i tid, på helåret och per anställd.

*Resultat 2010:* Lägre ackumulerad övertid än 0,1 % per person. ☺

## TEKNISK FÖRVALTNING

Efter flera års arbete med att generera positivt resultat i verksamheten kan vi konstatera att ett kraftigt trendbrott skett under 2010 då Affärsområde Teknik nu står på egna ben resultatmässigt. Affärsområdets styrgrupp har under året arbetat konsekvent med att utbyta erfarenheter över ortsgränser vilket medfört samsyn runt arbetsmetodik samt en smidig igångsättning av nya tjänster ut på marknaden. Inom konsultverksamheten har vi bidragit till samhällsutveckling genom att Överkalix kommun nu får bredbandslösning med fiberteknik. Nya tjänster som framtagits under 2010 är Brandskyddskontroll samt Snötrycksmätning. Inom energitjänsteområdet har de första driftoptimeringsavtalen sjösatts.

*Mål:* Nettovinst på 6 % med bibehållen eller förbättrad NKI.

*Resultat 2010:* Uppnådd nettovinst 5 %. ☺ (Nästa NKI genomförs 2011)

*Mål:* Personalen ska ha 85 % debiterbar tid.

*Resultat 2010:* 50 % av teknikkonsult uppnår målet. Reparatorer uppnår målet under andra halvan av året. ☺

*Mål:* Felanmälan som hanteras i egen regi skall i 90 % av fallen vara utförda inom 10 arbetsdagar.

*Resultat 2010:* Målet ej uppnått. För att nå målet ska tätare uppföljning mellan arbetsledare och personal ske samt tydligare styrning. ☺

## BONÄRA TJÄNSTER

Idag har HSB BoNära ca 30 abonnemangskunder och ett antal kunder som köper stycketjänster. Konceptet innefattar veckostädning, snöskottning, gräsklippning och matlagning med mera. Under 2010 genomfördes ett par kännedomskampanjer. Vi deltog vid Vårmassan, event på Smedjan, Luleå Hockey, Luleå Basket samt LF Basket där broschyrer delades ut. Under 2011 planerar vi för en satsning på våra befintliga kunder samt ytterligare en kännedomskampanj. HSB BoNära arbetar kontinuerligt med att utöka antalet abonnemangskunder.

## NYA BOSTÄDER

När vi projekterar för nya bostäder använder vi alltid de senaste lösningarna för ventilation, värme, vatten, bredband



På HSB Norr arbetar vi ständigt för att utveckla nya och förbättra befintliga tjänster.

och säkerhet med mera. Under 2010 har följande hänt inom Nya Bostäder:

Brf Stadion, Luleå: Projekterade under 2010 för en säljstart under 2011.

Kv Laestadiusparken, Gällivare: Under 2010 lades marken under överlast för en byggstart 2011.

Förhoppningen under 2010 var även att påbörja projektet Lunden i Gammelstad samt Stadsfjärden i centrala Luleå. Överklagaden till olika instanser har dock gjort att dessa projekt försenats.

## EGNA FASTIGHETER

Egna fastigheter är sedan september 2008 ett eget Affärsområde. Det totala fastighetsinnehavet per 31 december 2010 består av 879 bostadslägenheter och en sammanlagd lokalyta på ca 10 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 7 kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

*Mål:* Öka antalet bostadslägenheter med i genomsnitt 50 st per år under treårsperioden 2010-2012 samt att minska andelen lokaler.

*Resultat 2010:* Inga förvärv genomförda under 2010. Sålts 127 lägenheter i Piteå i syfte att minska exponeringen på orten. ☺

*Mål:* Direktavkastning 7 % för beståndet som helhet.

*Resultat 2010:* När inte målet på alla fastigheter. ☺

*Mål:* Vakansgraden på bostäder ska vara högst 1,5 % i genomsnitt över året.

*Resultat 2010:* När inte målet i genomsnitt för året som helhet, men har i december 2010 endast 1,37 % vakanser. Utvecklingen går åt rätt håll. ☺

*Mål:* Minska andelen lokaler.

*Resultat 2010:* Sålts två lokalfastigheter under 2010, en i Kalix och en i Luleå. Totalt ca 1 638 kvm. ☺

*Mål:* Minska energiförbrukningen med 10 % till 2012.

*Resultat 2010:* Energibesparande projekt har genomförts under 2010. Fler planeras för 2011-2012. ☺

## EGNA FASTIGHETER

Syftet med att äga fastigheter är att kunna erbjuda HSB-medlemmar boende även i hyresrätt och därmed attrahera fler medlemmar, samt att ge HSB Norr en tillfredsställande avkastning på investerat kapital. I beståndet finns även 4 fastigheter vars huvudsyfte är att försörja HSB med egna verksamhetslokaler. Idag ägs en del av fastighetsbeståndet i HSB Norr och resterande i 6 helägda dotterbolag.

### FASTIGHETSBESTÅND

Det totala fastighetsinnehavet består idag av 879 bostadslägenheter och en lokalyta på ca 10 000 kvm. Fastigheterna är belägna i 7 kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå. Under året har en bostadsfastighet i Piteå med 127 lägenheter avyttrats i syfte att minska vår exponering i södra delarna av Piteå kommun där huvuddelen av våra bostadsfastigheter finns. Även två lokalfastigheter har avyttrats, vilket följer vår strategi att minska andelen lokaler.

### UNDERHÅLL

Följande större underhållsprojekt genomfördes under året:

- Renovering av balkonger samt entréer för 4 lägenheter i fastigheten Sippan i Kalix.
- Nya balkongräcken i aluminium för 36 lägenheter fastigheten Rönnen i Luleå.
- Fönsterbyte och nybyggnad balkonger, 81 lägenheter Gråtruten Gällivare
- Ombyggnad till mv-styrning, 70 platser Allén Piteå
- Målning av fasader 5 huskroppar i Piteå.

### KVALITET

Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster. Vi har därför, för första gången, genomfört en kundundersökning bland våra hyresgäster. Undersök-

ningen genomfördes våren 2010 med en svarsfrekvens på ca 60 %. Resultatet visade på ett antal områden med förbättringspotential. Ett av dessa var information. Vi har därför utvecklat en webbplats med relevant information för våra hyresgäster; [www.hsb.se/norr/hyresgast](http://www.hsb.se/norr/hyresgast). Här kan hyresgäster lämna synpunkter direkt till oss. På lokal nivå har handlingsplaner framtagits för att komma till rätta med brister som påtalats i undersökningen. Många åtgärder

har redan vidtagits för att förbättra den kundupplevda kvaliteten. Mer omfattande och kostnadsintensiva förbättringsåtgärder kommer att inarbetas i budget och planer för de närmaste åren. En uppföljande kundundersökning kommer att genomföras under våren 2011.

Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster.

Helena Backman, Affärsområdeschef Fastigheter

### MILJÖ

Miljöarbetet inom Affärsområde Fastigheter har 2010 inriktats mot energibesparande åtgärder för att därigenom minska koldioxidutsläppen. Den största enskilda satsningen som genomförts är ombyggnad av 70 bilplatser i Piteå, där motorvärmastyrning med enskild mätning och debitering införts. Detta förväntas ge en minskad energiförbrukning med ca 120 000 kWh per år. Även utbytet av fönster i Gällivare förväntas ge en energispareffekt.

### FRAMTIDA UTVECKLING

Målet är att öka antalet bostäder med 400 lägenheter under perioden 2011-2013 samt att minska andelen lokaler. Vi ska ständigt utvärdera fastighetsbeståndet med avseende på geografiskt läge, marknad, typ av fastighet samt ekonomi och vid valda tillfällen bjuda ut identifierade fastigheter till försäljning. För att uppnå klimatavtalets mål krävs ett kontinuerligt arbete med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

## KVALITETSRARBETET

HSB Norr har sedan ingången av 2007 en certifiering enligt kvalitetsstandarden ISO 9001:2000. Under 2010 har denna följts upp genom periodisk revision utförd av DNV på plats. Resultatet var mycket gott där vi fick positiv återkoppling på hur vi arbetar med vårt kvalitetssystem.

### STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Våra interna revisioner har satt fokus på ett antal förbättringsområden som vi arbetat med under 2010. Sammanfattningsvis handlar det dels om att inom reviderade områden bli bättre på att följa de rutiner som redan finns, dels om att komplettera befintliga rutiner för att undvika att vissa moment faller mellan stolarna och för att höja kvaliteten på våra tjänster och produkter.

### MILJÖ

I början av 2009 undertecknade vi HSBs Klimatavtal, ett gemensamt måldokument för alla HSB-föreningar där vi förbinder oss att arbeta för ett bättre klimat i form av minskningar av koldioxidutsläppen från vår verksamhet och våra egna fastigheter. Målet är en sänkning på 50 % av utsläppen mellan 2008 och 2023.

I bostadsbyggandet har vi lång erfarenhet av att tänka miljövänligt och klimatsmart. Byggnadsmaterial bedöms inte bara utifrån kostnad utan även i hållbarhets- och produktionstekniska termer. Våra bostäder är värmesnåla och yteffektiva. Vi installerar numera alltid mätning för kall- och varmvatten samt undermätning för hushållsel. Detta ger ett ekonomiskt incitament såväl som ekologiskt att spara på resurser och därmed på miljön.

### IT

För att säkra att vi uppfyller krav på tillgänglighet, konfidentialitet och integritet har HSB Norr en IT-policy fastställd av styrelsen.

### ACKREDITERING

HSB Norr är sedan slutet av 2007 ackrediterat organ för energideklarationer. Vi har ackrediterat oss enligt ISO 17020.



# MEDLEMMARNA

## HSB BYGGER FÖR MEDLEMMARNA

HSB Norrs huvuduppgift är att bygga bostäder för medlemmarna. Finanskrisen under 2008 - 2009 påverkade nyproduktionen och projekt sköts fram i tiden. Marknadens återhämtning har dock gått snabbare än väntat och under senare delen av 2010 har projekten tagit fart igen. Nu står vi inför en spännande tid med fokus på bostadsbyggande.

När vi förmedlar hyresrätter i egna fastigheter har HSB-medlemmar med bospårpoäng alltid förtur. Det innebär att den med flest bospårpoäng alltid väljer först, precis som vid fördelning av nyproducerade bostadsrätter. Skillnaden är att vid fördelning av hyresrätter kvarstår poängsaldot hos medlemmen så att man kan använda dem vid ett senare tillfälle, antingen för en annan hyresrätt eller för köp av bostadsrätt.

Bospårpoängen är rikstäckande, alltså giltiga i hela Sverige, oavsett var du är medlem.

## MEDLEMSFÖRDEL

Förutom att våra medlemmar har förtur till HSB-bostäder arbetar vi även med tidsbegränsade erbjudanden. Detta arbete har slagit väl ut under året. Det här har visat sig vara ett mer effektivt sätt att få fram bra erbjudanden för våra medlemmar. Vi fortsätter att arbeta på detta sätt för att fylla medlemskapet till bredden med medlemsnytta.

## HEMMA I HSB

Som medlem i HSB får du vårt eget medlemsmagasin Hemma i HSB 6 gånger per år. Det är ett magasin som ska inspirera till ett tryggare boende och innehåller smarta tips, expertrådgivning, nätverksreportage samt inredningstrender och ombyggnadsråd. Dessutom är det här vi presenterar våra nybyggnadsplaner och berättar vad som är på gång i HSB. Tidningen innehåller även lokala sidor där vi presenterar särskild information för dig som är medlem i HSB Norr. Tidningen finns både i tryckt format, på webben och som taltidning. Läsarundersökningar och spontan återkoppling visar att tidningen är omtyckt och fyller sin funktion väl. I en Orvestomätning under 2009 fick Hemma

i HSB ett gott betyg av läsarna. En ny undersökning kommer att göras under 2011.



Varje år utses årets bästa bild i Hemma i HSB. HSB Norr vann 2010 med denna bild på Eva Funck. Fotografen heter Lennart Jönsson.

## MEDLEMSAKTIVITETER

Under 2010 arrangerades ett antal medlemsaktiviteter i HSB Norr. Bl a bjöds medlemmarna på fotboll, basket, golf-tävling, de fick gå på konsert till medlemspris med mera.

Kretsmöten är ett av de tillfällen då vi möter HSB-medlemmar som inte bor i en HSB-bostadsrätt. Dessa möten hålls på samtliga åtta orter där HSB Norr har kontor.

## BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

Även HSBs bostadsrättsföreningar är medlemmar i HSB Norr, och dessa möter vi i formella möten som t ex distriktsstämmor och fullmäktige. I dessa sammanhang är bostadsrättsföreningarna inte kunder utan ägare. Under 2010 åkte HSB Klimattåget genom Sverige. Den 25

september invigdes tåget på järnvägsstationen i Luleå. Alla våra bostadsrättsföreningar bjöds in att delta. Här kunde de besöka seminarier med energi och klimatfokus samt vandra genom en 50 m lång rullande utställning.

Ett annat forum för att kommunicera med de förtroendevalda är våra utbildningar. Dessa anordnas 4 gånger per år. Under våren och hösten 2010 genomfördes fyra styrelseutbildningar och vid dessa träffade vi totalt ca 150 förtroendevalda. Den populäraste utbildningen var (som vanligt) juridikutbildningen.

Under 2011 är det dags för en repris av det populära HSB Konventet som senast genomfördes 2009.

## MÅLUPPFÖLJNING

Under 2010 ökade medlemsantalet från 18 946 medlemmar till 19 735 st. Det är en ny rekordnotering för HSB Norr! Vårt tuffa satta mål är att uppnå 25 000 medlemmar vid 2011 års utgång vilket motsvarar en årlig ökning med lite drygt 11 %. Ökningen 2010 uppgick till 4 %. 😊

## MEDLEMSUTVECKLING



# MEDARBETARNA

Våra medarbetare utgör kärnan i verksamheten. Det är människorna som gör företaget, det är HSB Norrs fulla övertygelse. Vi arbetar aktivt med regelbundna avdelningsmöten, medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal med mera för att försäkra oss om medarbetarnas välbefinnande och säkra HSB Norr som en trygg och engagerad arbetsgivare.

## KOMPETENS

Våra medarbetare ska ha en sådan kompetens att man i varje givet läge har förmåga att klara situationen, handla korrekt och kunna se konsekvensen. För att nå detta mål ska våra medarbetarna ha rätt kompetens för de arbetsuppgifter de är satta att sköta samt ha möjlighet att utvecklas även inom andra områden som kan vara till ömsesidig



Våra medarbetare utgör kärnan av verksamheten - det är människorna som gör företaget. Kent och Fredrik jobbar på HSB Service i Luleå.

fördel för medarbetaren och HSB. I HSB Norr definierar vi kompetens som färdigheter, kunskaper, erfarenheter, egenskaper, kontakter, värderingar samt förmåga att samordna och en vilja att använda sig av dessa. Medarbetarna är den främsta resursen och den enskilt viktigaste faktorn för framtida konkurrenskraft och förmåga att tillfredsställa medlemmarnas och kundernas behov. Kompetensutveckling är ett av de viktigaste instrumenten för att stärka konkurrenskraften. Kompetensutveckling är därför en investering som är nödvändig, både beträffande konkurrensen om arbetskraft och om affärsuppgifter.

Kompetensutveckling inom HSB Norr är ett ömsesidigt åtagande. Det är ledningens ansvar att engagera, stimulera och motivera medarbetarna samt följa upp utvecklingsinsatser. Det är medarbetarens ansvar att aktivt medverka i processen, att komma med förslag på lämpliga områden eller specifika utbildningar som kan tillföra nytta både för individen och för företaget.

Alla nyanställda ska erbjudas en introduktion som förutom inskolning i den speciella befattningen ska innehålla information om företagets värderingar, verksamhets- och affärsplan, policyer samt HSB-rörelsens uppbyggnad och historia.

## DIALOG

För att säkra att vi vid varje tillfälle fångar upp medarbetarnas synpunkter och för att bibehålla en väl fungerande kommunikation finns ett antal olika kanaler för medarbetardialogen. Den enskilt viktigaste är den vardagliga kontakten mellan chef och medarbetare, men det finns även strukturerade rutiner för dialogen.

Vid utvecklingssamtalen finns alltid ett bra tillfälle att diskutera övergripande frågor som trivsel, arbetsmiljö, förbättringsområden och kompetensutveckling.

En djupare analys görs vid medarbetarundersökningarna varannat år. Nästa undersökning genomförs 2011. Avdelningsmöten hålls regelbundet. Det är ett utmärkt till-

fälle att stämma av den löpande verksamheten, informera om lokala företeelser och planera den närmaste framtiden.

Intranätet fungerar som en tvåvägskommunikation bl a genom SynPunkten, webbformuläret där alla medarbetare lätt kan förmedla egna eller andras synpunkter, förslag och kommentarer. Under 2010 behandlades 51 st(71) synpunkter inlämnade av 22 (25) olika medarbetare. Intranätet är interaktivt där alla medarbetare har ändrings- och publiceringsbehörigheter.

## MÅLUPPFÖLJNING

**Mål:** Utvecklingssamtal ska hållas två gånger per år. Ett av samtalen ska förläggas till perioden september – oktober där en kompetensutvecklingsplan ska fastställas i samråd mellan arbetsgivaren och arbetstagaren. Ett av samtalen ska förläggas till perioden februari – mars där två fokusområden ska behandlas. Det ena är uppföljning och tillägg i kompetensutvecklingsplanen och det andra är en lönediskussion inför löneförhandlingarna.

**Resultat 2010:** Utvecklingssamtalen är utförda enligt plan. ☺

**Mål:** HSB Norr ska genomföra systematiska medarbetarundersökningar varannat år med en svarsfrekvens på minst 90 %.

**Resultat:** Senast genomförda NMI var 2009 med en svarsfrekvens på 91,5 % ☺. (Mål inför 2011 års undersökning är en svarsfrekvens på 100 % och en förbättringspotential på mindre än 0,5\*)

**Mål:** Andelen kvinnor i ledningsgruppen ska öka till en mer jämställd fördelning.

**Resultat 2010:** Andelen kvinnor i ledningsgruppen är 33 % och män 67 % (samma som ifjol). ☺

\* I vårt mätverktyg mäter vi graden av vår utvecklingspotential på en skala mellan 0,1-2,0.

## LEDNINGEN

Den största utmaningen för ledningen under 2010 var att se över organisationen för att uppnå tydlighet, effektivitet, lönsamhet och kundnytta. Detta arbete påbörjades under våren 2010, konkretiserades under hösten och driftsattes under första kvartalet 2011.

Under 2010 träffades ledningen två ggr per månad, totalt 23 ggr, för ledningsgruppsmöte med följande närvaro:

Jesper Josbrant 100 %  
Mats Rönnqvist 100 %  
Lisa Wikström 100 %  
Helena Backman 87 %  
Mikael Andreasson 100 %  
Jörgen Svonni 100 %

### ÖVRIGA UPPDRAG

Vid sidan av yrkessrollen har ledningsgruppen andra uppdrag som bidrar till både kompetensutveckling och nätverkande. Jesper sitter med både i HSBs förbundsstyrelse och styrelsen för HSB Projektpartner. Han är ordförande i HSB Gemensam IT samt Fakturatjänst AB och har dessutom ett externt styrelseuppdrag i Luleå Näringsliv AB. Mats har VD-uppdraget i Valrossen AB och representerar HSB Norr i HSBs IT-nätverk samt i styrgruppen för Gemensam IT. Helena har VD-uppdraget i Stiftelsen Överkalixbostäder. Lisa sitter i Hemma i HSBs redaktionsråd, HSBs kommunikationsråd och webbråd och innehar två externa styrelseuppdrag i Luleå & Co respektive Luleå GK. Jörgen är aktiv i nätverket BNI och Mikael är ordförande för Svenska Livräddningssällskapet (SLS) i Norrbotten samt i kommunikationsrådet för SLS nationellt. Mikael har även ett styrelseuppdrag i Kiruna Softcenter. Både Mikael och Jörgen representerar HSB Norr i HSBs förvaltningsnätverk. Samtliga i ledningsgruppen har dessutom ett flertal styrelseuppdrag som HSB-ledamot i bostadsrättsföreningar.



**Jesper Josbrant**  
Född 1970  
Befattning: VD  
Utbildning: Systemvetare  
På HSB sedan 2003  
Familj: Fru och två barn  
Gillar: Utförsåkning (helst i fjällen)  
Dold talang: Har klarat "Through the fire and flames" på Guitar Hero.



**Mats Rönnqvist**  
Född 1972  
Befattning: Ekonomichef  
Utbildning: Civilekonom  
På HSB sedan 2001  
Familj: Fru och två barn  
Gillar: Båtliv (med egna båten)  
Dold talang: Har vunnit en salsatävling.



**Lisa Wikström**  
Född 1971  
Befattning: Marknadschef  
Utbildning: Byggnadsingenjör  
På HSB sedan 2002  
Familj: Man och två barn  
Gillar: Golf (hcp 18,9)  
Dold talang: Har turnerat med dansgruppen Femmes Fatales.



**Mikael Andreasson**  
Född 1967  
Befattning: Affärsområdeschef  
Administration  
Utbildning: Civilingenjör  
På HSB sedan 2008  
Familj: Fru och två barn  
Gillar: Simning och golf  
Dold talang: Skapar grymt drag med sin Uckulele.



**Jörgen Svonni**  
Född 1970  
Befattning: Affärsområdeschef  
Teknik  
Utbildning: 3-årig gymnasium  
Träteknik  
På HSB sedan 2006  
Familj: Fru och två barn  
Gillar: Golf (hcp 9)  
Dold talang: En hejare på att binda flugor.



**Helena Backman**  
Född 1968  
Befattning: Affärsområdeschef  
Fastigheter  
Utbildning: Civilekonom  
På HSB sedan 2002  
Familj: Sambo och två barn  
Gillar: Ridsport (har egna hästar)  
Dold talang: Att jag är talanglös och har lyckats dölja det hela mitt liv.

# KUNDER

Eftersom våra juridiska medlemmar (bostadsrättsföreningarna) i de allra flesta fall även är kunder hos oss har dessa två roller. Det är dock viktigt att vi skiljer på dessa. Som medlemmar är de ägare och ska betraktas som kravställare på att vi gör ett bra resultat, vårdar varumärket och har en stark position på marknaden. Som kunder kan kraven i bland vara helt andra, t ex att leverera tjänster till så lågt pris som möjligt.

När vi träffar våra kunder, både bostadsrättsföreningar och externa kunder, gör vi det företrädesvis som tjänsteleverantörer. Vi har med HSB BoNära tjänster och HSB MäklarWebb även gett oss in på privatmarknaden där kunderna utgörs av medlemmar och privatpersoner.

## DIALOG

Vi utför regelbundet kundundersökningar (NKI) för att stämma av hur våra kunder uppfattar vår verksamhet. Analysen av kundundersökningarna utgör ett viktigt verktyg när vi utformar vår affärs- och verksamhetsplanering.

Ansvar för kundrelationen ligger i respektive affärsområde beroende på vilken typ av tjänst kunden köper. Den löpande kontakten med kunderna hålls företrädesvis av förvaltarna. Förvaltarna håller dessutom årligen utvecklingssamtal med våra kunder, i syfte att öka dialogen på ett personligt plan och identifiera förbättringsmöjligheter i vår leverans och fånga upp utvecklingsbehov hos kunden.

Våra kunder i form av medlemmar och privatpersoner möter oftast vår kundservicepersonal i ärenden som överlåtelser, hyres- och avgiftsadministration och lägenhetsfördelning. BoNära tjänster sorterar under Affärsområde teknik och har en dedikerad projektledare.

## MÅLUPPFÖLJNING

Kundundersökningar genomförs varannat år med en metod som ger oss jämförelsetal från andra HSB-föreningar. Under månaderna april - maj, 2009 genomfördes en kundundersökning för HSB Norr. Svarsfrekvensen uppgick till 68 %. Överlag fick HSB Norr bra respons, drygt nio av tio kunder anser att HSB Norr lever väl upp till de förvänt-

ningar de har. Glädjande är också att HSB Norrs kunder är något nöjdare än HSB-index\*.

Det finns dock alltid saker att utveckla och göra bättre. Tekniska konsulttjänster är det område där gapet mellan kundens förväntningar och vad vi levererar är störst. De som upplever det största missnöjet är gruppen Privata fastighetsägare och den ort som visat störst förbättringspotential är Piteå.

Frågorna som visar störst förbättringspotential i hela undersökningen, dvs där vi sämst möter kundens förväntningar, är angående "Reparationer" samt "Att lösa problem smidigt och effektivt" inom Tekniska förvaltningstjänster och Tekniska konsulttjänster. Viktigt att poängtera är dock att förväntningarna är väldigt höga på dessa punkter.

Mest positiv respons får vi på orterna Gällivare och Boden och kunderna är nöjdast inom området information och kommunikation där samtliga anställda på HSB Norr bidragit!

Inom Administrativa tjänster visar vi goda resultat. Att hålla vad vi lovar är en av de viktigaste frågorna enligt våra kunder. Denna fråga är generellt något som HSB Norr behöver bli bättre på enligt kundundersökningen.

De två frågor som våra kunder enligt undersökningen anser vara viktigast är inom administrativa tjänster; bra ekonomiska tjänster samt hanteringen av månadsavgifter/hyresavisering. Dessa viktiga frågor anser kunderna vara väl uppfyllda.

Sammanfattningsvis har HSB Norrs kunder höga krav som uppfylls väl!

\*HSB-index: Genomsnittligt värde för de 15 HSB-föreningar som genomfört NKI med samma leverantör och samma frågeställningar.



## ÖVRIGA INTRESSENTER

Våra viktigaste intressenter är medlemmarna, medarbetarna och kunderna och därför har dessa fått egna rubriker i vår årsredovisning. Här följer en beskrivning av våra övriga intressenter, och på vilket sätt vi interagerar med dessa.

### LEVERANTÖRER OCH SAMARBETSPARTNERS

Vi arbetar kvalitetsmedvetet med leverantörsbedömningar. Enligt ett poängsystem bedömer vi leverantörer på en rad punkter där kvalitet, leveranstid, pris och miljöhänsyn är avgörande.

I bostadsbyggandet arbetar vi allt oftare i partneringsform tillsammans med entreprenörer istället för med traditionell upphandling, där pris oftast är den enda mätstickan. I partneringsformen får vi istället utrymme att ställa krav på kvalitet, utformning, livscykelkostnad och andra värden som är viktiga för oss.

### SAMHÄLLET

HSB Norr interagerar med samhället i många former, framförallt som en viktig aktör i samhällsbyggandet. Vi är med och påverkar stadspåändringar vid våra bostadsbyggnadsprojekt, driver frågor som t ex tillstånd för kameraövervakning för en ökad trygghet och opinionsbildning i frågor som berör våra medlemmar, t ex debatten kring räntebidrag.

Sponsring är ett annat exempel på hur vi verkar i samhället. Våra riktlinjer och policy för denna verksamhet innebär en bred satsning på barn- och ungdomsverksamhet i kombination med en bibehållen profilering i elitidrotts-sammanhang. Vi vill att våra värderingar ska återspeglas i de verksamheter vi sponsrar. Under 2010 fick t ex, Handikappidrott i Norr, Kiruna AIF, Nattvandarna, Rökfri Ungdom, Lions, BRIS och Ung Företagsverksamhet vårt stöd.

I samhället ingår vad som lite slarvigt brukar kallas för "allmänheten", vilken kan vara svår att definiera. En tolkning är att relationen inte är reglerad, t ex som av medlemskap, avtal eller kundrelation. Exempelvis kan det vara de som surfar in på vår webbplats för att leta information av olika slag. Vi har ett bra statistikverktyg för webben och kan stolt rapportera ca 72 000 unika sidvisningar per



*Två kronor av medlemsavgiften i HSB Norr går oavkortat till Kooperation Utan Gränser verksamhet, vilket betyder drygt 39 500 kr från HSB Norr under 2010 och totalt ca 1,1 miljoner kr från HSB-rörelsen.*

månad. Detta ställer höga krav på att informationen på vår webbplats är aktuell, relevant och lätt att hitta. Vi arbetar kontinuerligt med förbättringar av webben tillsammans med övriga HSB-föreningar.

Precis som medarbetarna kan även allmänheten på ett enkelt sätt lämna synpunkter till oss. Alla kan via vår webbplats tycka till om stort som smått genom att fylla i ett enkelt webbformulär.

Vid mässor och lägenhetsvisningar träffar vi både spekulanter, medlemmar och allmänhet vilket alltid är en bra plattform för dialog.

### MEDIA

De gånger vi syns eller hörs i media kommer vi också i kontakt med allmänheten, dock med begränsningen att det sker med envägskommunikation. Vi kommunicerar genom

rekryteringsannonser, kampanjer, pressträffar vid presentationer av våra nyproduktionsprojekt och via pressmeddelanden. Dessutom blir vi uppsökta av media för att kommentera händelser på vår marknad vilket gör att vi syns allt oftare i redaktionella sammanhang.

### OMVÄRLDEN

HSB Norr stödjer Kooperation Utan Gränser som är den svenska kooperativa folkrörelsen mot fattigdom. De arbetar enligt visionen "en rättvis värld utan fattigdom". Insatserna inriktas på hjälp till självhjälp. Genom långsiktigt utvecklingssamarbete och hjälp till självhjälp ger de fattiga människor verktyg att själva ta sig ur fattigdomen. Genom opinionsbildning arbetar de för att fler människor tar ställning för en rättvis värld fri från fattigdom. Läs mer om Kooperation Utan Gränser på webben, [www.utangranser.se](http://www.utangranser.se).

## NYA BOSTÄDER - PÅBÖRJJADE

Marknadens återhämtning har gått snabbare än någon vågat tro och vi står nu inför en spännande tid med fokus på bostadsbyggande.

Jesper Josbrant, VD.

### Brf Stadion, Luleå

I brf Stadion planeras 74 bostadsrätter fördelat på två punkthus med 12 respektive 16 våningar. Platsen för punkthusen blir på Lulsundsbergets sydvästra sida, vilket ger en magnifik utsikt över Skurholmsfjärden och Luleå stad. Dessutom har du naturen direkt utanför porten. I husen bygger vi gemensamhetsytor såsom gästlägenheter och kvarterslokal och på 15:e våningen ligger gemensam bastu och relax! Stadion är den första etappen av två. Den andra etappen går under namnet brf Arenan. Tidplan för denna är ännu inte fastställd.

#### Fakta

Boendeform: Bostadsrätt

Antal lägenheter: 74

Parkering: Carport/parkeringsdäck

Status: Försäljningsstart våren 2011

Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter



### Kv Laestadiusparken, Gällivare

I Laestadiusparken, Gällivare planerar vi för drygt 90 lägenheter, varav hälften med bostadsrätt och hälften hyresrätter. Första etappen omfattar 46 hyresrätter som fördelas på två vinkelhus med fyra våningar. Lägenheterna planeras att bli 2-4 rok på mellan 49 och 85 kvm. På gården planeras en trevlig gårdsmiljö med lekplats. Läget är mycket centralt med nära till det mesta. Etapp två omfattar ca 46 lägenheter med bostadsrätt.

#### Fakta

Boendeform: Bostadsrätt och hyresrätt

Antal lägenheter: cirka 90

Parkering: Carport

Status: Planerad fördelningsstart, etapp 1 november 2011

Illustration: Fredrik Lundberg, Cadit Norrbotten AB



# NYA BOSTÄDER - PLANERADE

## Kv Lunden, Gammelstad

I Gammelstad, ca 1 mil väster om Luleå, granne med brf Strandängen planerar vi för ca 28 parhus i en respektive två våningar som sammanbinds med carport. Ett ypperligt boende för den som vill bo i ett barnvänligt område nära naturen.



### Fakta

Boendeform: Äganderätt  
Antal parhus: Ca 28  
Parkering: Carport  
Status: Försäljningsstart hösten 2011  
Illustration: Myresjöhus

## Brf Stadsfjärden, Luleå

I centrala Luleå planerar vi för totalt 55 lägenheter med bostadsrätt. Lägenheterna i storlek 2-5 rum och kök fördelas på två hus med 10 våningar. Mellan husen blir ett grönområde med lekplats och varmgarage hamnar under jord. Stadsfjärden byggs i ett av Luleås bästa lägen, mitt i centrum och med en svårslagen utsikt över havet.



### Fakta

Boendeform: Bostadsrätt  
Antal lägenheter: 55  
Parkering: Varmgarage under jord  
Status: Försäljningsstart senhösten 2011  
Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter

## Röda Havet, Luleå

Vid västra infarten till Luleå centrum planeras ca 400-500 nya bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter att uppföras av HSB Norr och Galären. I planerna för Röda Havet finns förutom nya bostäder även småbåtshamnar, strandpromenad och ett nytt hotell.



### Fakta

Boendeform: Bostadsrätt och hyresrätt  
Antal bostäder: Ca 400-500  
Parkering: Ej fastställt  
Status: Planerad byggstart om ca 2-4 år  
Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter

## Kv Malmudden, Luleå

På Malmudden i Luleå planeras en förtätning av bebyggelsen vid HSBs nuvarande hyresfastigheter med 48 bostadsrätter alternativt hyresrätter. Lägenheterna i storlek 3-4 rum och kök kommer att fördelas på två lamellhus i tre respektive fyra våningar.



### Fakta

Boendeform: Bostadsrätt alt hyresrätt  
Antal lägenheter: 48  
Parkering: Carports  
Status: Planering

## Brf Aldebaran, Skellefteå

Endast 300 m från Skellefteå centrum planerar HSB för ca 50 lägenheter, fördelade på två punkthus i 6-7 våningar. Preliminär säljstart är våren 2012.



### Fakta

Boendeform: Bostadsrätt  
Antal lägenheter: Ca 50  
Parkering: Ej fastställt  
Status: Planerad försäljningsstart våren 2012  
Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter

För löpande information om våra bostäder, se [www.hsb.se/norr](http://www.hsb.se/norr)

# FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

## HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. HSBs kod för föreningsstyrning gäller från 1 januari 2008. Föreningsstyrningsrapporten för 2010 har i likhet med tidigare år inte granskats av föreningens revisorer och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Till grund för styrning av koncernen ligger förutom föreningens stadgar och dotterbolagens bolagsordningar även lag om ekonomisk förening, aktiebolagslagen, samt andra tillämpliga lagar och regler. HSB Norr arbetar även i enlighet med interna styrdokument för HSB-rörelsen vilka är: HSB Kompassen, HSBs Värderingar (ETHOS) samt de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som antagits av HSBs förbundsstämma. Föreningens delårsboksut per 2010-06-30 har genomgått granskning av föreningens revisor från KPMG.

## FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträdet 2011 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna (10 ledamöter), Gällivare (6), Kalix (4), Haparanda (8), Boden (13), Luleå (43), Piteå (5) och Skellefteå (25).

## VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde. Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till ordförande. Valberedningen bereder ärenden gällande val- och arvodesfrågor med mera för att skapa ett bra beslutsunderlag inför stämmans beslut i dessa ärenden.

## ARBETSSÄTT OCH SAMMANSÄTTNING

Vid fullmäktigesammanträdet 2008 fastställdes en instruktion för valberedningen. Valberedningens arbete startas med en allmän genomgång av uppdraget samt med att fastställa en arbetsplan. Inledningsvis samlades information om hur styrelsearbetet fungerar. Hela valberedningen har träffat och intervjuat såväl styrelsens ordförande som verkställande direktören. Valberedningen har också tagit del av den utvärdering som genomförts av styrelsens arbete under året. Med utgångspunkt i den samlade bild valberedningen fått, dels över styrelsens arbete och samlade kompetens samt av den inriktning och de mål som HSB Norr har, upprättas kravprofiler för nya styrelsekandidater. Med utgångspunkt i de fastställda kravprofilerna gör valberedningen därefter en genomgång av inkomna nomineringar. Aktuella kandidater intervjuas där även styrelsens ordförande kan involveras varefter valberedningen fattar beslut om det förslag som ska lämnas vidare till föreningsstämman. Resonemang förs kontinuerligt om styrelsen har en för verksamheten relevant storlek. Beträffande arvode till styrelsens ordförande och styrelsens ledamöter inhämtas statistik från jämförbara HSB-föreningar och andra likvärdiga företag ut- anför HSB-rörelsen. Efter analyser och diskussioner lägger därefter valberedningen förslag till föreningsstämman.

Valberedningens sammansättning är inför 2011 års föreningsstämma:

Ordinarie  
Stig Åkerström (ordförande), Luleå  
Astrid Sundström-Lindström, Boden  
Monica Larsson, Gällivare  
Albin Bucht, Haparanda  
Solveig Lindberg, Skellefteå

Suppleant  
Margareta Granström, Luleå.

## STYRELSEN

Styrelsen består av 10 ledamöter. Styrelsens ordförande samt sju ledamöter utses vid fullmäktigesammanträdet, därtill utser personalen två arbetstagarrepresentanter. Mandattiden är ett år. Inga suppleanter utses till HSB Norrs styrelse.

## ARBETSFÖRDELNING OCH ARBETSSÄTT

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter. I arbetsordningen regleras även tidpunkter för styrelsesammanträden, utskick av möteskallelser, protokollsutformning, ekonomisk rapportering samt andra för styrelsearbetet relevanta frågor. Styrelsen beslutar om lön och andra ersättningar till VD.

Under året har styrelsens arbete utvärderats i likhet med tidigare år.

Förutom de ordinarie styrelsesammanträdena genomförs varje år ett seminarium där frågor kring strategi, utveckling och affärsplan diskuteras.

## VD

VD leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställs för VDs arbete av styrelsen. VD ska svara för den löpande förvaltningen av koncernen. VD ansvarar också för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant beslutsunderlag som erfordras för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

## REVISORER

Vid fullmäktigesammanträdet utses en av HSB Norrs två revisorer. Det senaste året har detta varit Hans Öystilå från KPMG. HSB Riksförbund utser utöver detta även BoRevison till revisor.

## FIRMA TECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Karl-Gunnar Holmqvist, Bengt Westman, Jesper Josbrant och Mats Rönqvist, två i förening. Dessutom har verkställande direktören firmateckningsrätt för löpande förvaltningsåtgärder.

## INTERN KONTROLL OCH RAPPORTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att HSB Norr har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret för att det finns ett system för intern kontroll har delegerats till VD.

## KONTROLLMILJÖ

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt VD-instruktionen syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en affärsplan omfattande tre år. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Övergripande ligger rapportinstruktioner och finansiella mål samt attest- och placeringsregler som beskriver vilket ansvar och befogenheter som styrelsen delegerat till VD samt även i nästa led hur ansvarsförhållandena är upplagda inom organisationen. Till dessa dokument är sedan underliggande rutiner, värderingsregler och principer kopplade. Detta är t ex avstämnings- och utanordningsrutiner, intervall för fakturering och kontroller av underliggande avtal.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen.

sen. VD ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll.

## RISKBEDÖMNING

Styrelsen identifierar med utgångspunkt i balansposternas storlek, antal transaktioner samt affärshändelsernas betydelse för företagets verksamhet de områden där risken för väsentliga fel är förhöjd.

## KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur. Aktiviteterna består främst av resultatanalyser, avstämnings- och genomgångar av genomförda transaktioner samt av tecknade förvaltningsavtal och pågående projekt.

Till grund för kontrollaktiviteterna finns dokument som beskriver rutiner inom inköp, produktion, försäljning och lönehantering. Styrelsen har via VD-instruktionen delegerat ansvaret till VD.

## INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

För företagets kommunikation finns en kommunikationsplan. Den interna kommunikationen sker genom företagets intranät, e-post, arbetsplatsträffar och avdelningsmöten. Alla policies, riktlinjer och instruktioner finns tillgängliga via företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material, kund- och medlemsmöten.

## UPPFÖLJNING

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall samt prognoser för innevarande verksamhetsår. Vid styrelsens sammanträden behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar vid minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem.

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av budget för kommande år samt prognos för ytterligare två år, årsbokslut samt analyser av utfall samt kvartalsrapporter och prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, aktuella placeringar samt förändrade innehav.

## INTERN REVISION

Föreningen genomför varje år interna revisioner av kvalitetsledningssystemet. Föreningen har utöver detta ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

En gång per år, normalt under oktober månad, genomförs en granskning av de interna kontrollfunktionerna med avseende på efterlevnad av attestreglemente, placeringsreglemente samt hur den ekonomiska och finansiella uppföljningen utförs. Granskningen utförs av föreningens valda revisorer.

## UTTALANDE

Styrelsens bedömning är att den finansiella rapporteringen under året varit av tillräcklig omfattning och kvalitet för att styrelsen ska kunna göra korrekta avvägningar och fatta väl underbyggda beslut. Styrelsens rapport har inte granskats av revisor.

### NÄRVARO VID STYRELSESAMMANTRÄDEN 2010

| Förtroendevalda             | Invalid | 11/2         | 21/4   | 16/6   | 3/9 | 22/10 | 9/12 | Totalt |
|-----------------------------|---------|--------------|--------|--------|-----|-------|------|--------|
| Karl-Gunnar Holmqvist, ordf | 1978    | x            | x      | x      | x   | x     | x    | 6/6    |
| Bengt Westman               | 1996    | x            | x      | x      | x   | x     | x    | 6/6    |
| Ulf Bodén                   | 2000    | x            | -      | Avgått |     |       |      | 1/2    |
| Kurt Nordberg               | 2003    | x            | x      | x      | x   | x     | x    | 6/6    |
| Kristina Falk               | 2005    | x            | x      | x      | x   | x     | x    | 6/6    |
| Erik Johansson              | 2006    | x            | x      | x      | x   | x     | x    | 6/6    |
| Monica Lingman              | 2007    | -            | -      | Avgått |     |       |      | 0/2    |
| Margareta Rönnqvist         | 2008    | x            | x      | x      | x   | x     | x    | 6/6    |
| Anders Enquist              | 2010    | Ej vald      |        | -      | x   | x     | x    | 3/4    |
| Birgitta Larsson            | 2010    | Ej vald      |        | -      | x   | x     | x    | 3/4    |
| Arbetsstagarrepresentanter  |         | Invalid      |        |        |     |       |      |        |
| Lars Johansson, Fastighets  | 2007    | x            | x      | -      | x   | x     | x    | 5/6    |
| Gerd Eriksson, Unionen      | 2009    | x            | Avgått |        |     |       |      | 1/1    |
| Göran Löthgren, Unionen     | 2010    | Ej tillträtt | x      | -      | x   | x     | x    | 4/5    |

## STYRELSEPRESENTATION

HSB Norrs styrelse har under verksamhetsåret 2010 utgjorts av 10 ledamöter, samtliga ordinarie ledamöter. Under året har 6 styrelsemöten hållits. Utöver detta hölls en strategiworkshop i september och ett styrelseseminarium tillsammans med styrelserna för HSB Mitt och HSB Uppsala. Nyvalda styrelseledamöter erbjuds en tvådagarskurs av HSB Riksförbund "Nyvald i styrelsen" som vänder sig till ledamöter i HSBs föreningsstyrelser.



**Karl-Gunnar Holmqvist, ordförande.**  
Född 1946. Ordförande sedan 1978.  
Bor i radhus i brf Sjömärket, Luleå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Centrum för Innovation och eHälsa, ordförande Swedbank Luleå, ordförande Valrossen AB samt ledamot Norrbottens Media AB.  
Utbildning/erfarenhet: Realexamen, folkhögskola. Landstingsråd och en rad olika styrelseuppdrag.  
Familj: Fru Barbro och två vuxna barn.  
Intressen: Litteratur, styrelseuppgifter, motion och samhällsfrågor.



**Margareta Rönqvist, ledamot.**  
Född 1961. Ledamot sedan 2008.  
Bor i radhus, brf Segelbåten, Luleå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i SSAB Merox.  
Familj: Make och två tonårsdöttrar.  
Yrke: Enhetschef utveckling och kvalitet SSAB Luleå.  
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör Materialteknik. Projektledare och produktionschef.  
Intressen: Friluftsliv, träning, böcker, umgås med familj och vänner.



**Birgitta Larsson, ledamot.**  
Född 1960. Ledamot sedan 2010.  
Bor i egen villa, Gällivare.  
Övriga styrelseuppdrag: Vice ordf i Gve Kommunstyrelse och Näringslivsutskott. Ordf i Gve Personaltutskott, ledamot i Leader Polaris mm.  
Familj: Två vuxna barn.  
Yrke: Specialpedagog  
Utbildning/erfarenhet: Pedagogutbildning. Erfarenhet av styrelsearbete.  
Intressen: Natur, motion, styrelsearbete och politik.



**Bengt Westman, ledamot.**  
Född 1948. Ledamot sedan 1996.  
Bor i egen villa, Haparanda.  
Övriga styrelseuppdrag: Ordf i Sparbanksstiftelsen Norrbotten och Swedbank Haparanda. Ledamot i Sparbanksstiftelsernas förvaltningsbolag och WSOP Consulting AB  
Utbildning/erfarenhet: Folkhögskolelärare, ombudsman, kommunalråd och VD.  
Familj: Fru, två barn och barnbarn.  
Yrke: Eget familjeföretag Arctic Innovation AB.  
Intressen: Samhällsfrågor, litteratur, resor och vin.



**Kurt Nordberg, ledamot.**  
Född 1946. Ledamot sedan 2003.  
Bor i lägenhet i brf Södra Hamnen, Piteå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ordf i brf Södra Hamnen, Nordbergs Buss & Resetjänst, Piteå Citybuss AB, Lapponiatrafik, ordf Arvidsjaur Trafik AB, Nordbergs Förvaltning AB, Nordbergs fastigheter AB.  
Familj: Fru Ulla, son och barnbarn.  
Utbildning/erfarenhet: Yrkeskola, värnpliktsutbildning. Har drivit eget företag i 40 år.  
Intressen: Stugan, trädgården och barnbarnen.



**Göran Löthgren, arbetstagarrepresentant Unionen**  
Född 1954. Ledamot sedan 2010.  
Bor i egen villa, Bergviken.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Byggnadsföreningen Bothnia, brf Sjömärket, brf Skogsvallen samt brf Båtsmannen.  
Familj: Fru och två barn samt två bonusbarn.  
Yrke: Ingenjör HSB Norr.  
Utbildning/erfarenhet: Sjö/Drift ingenjör.  
Intressen: Båtliv.



**Kristina Falk, ledamot.**  
Född 1959. Ledamot sedan 2005.  
Bor i radhus, brf Prinsen, Boden.  
Övriga förtroendeuppdrag: Kursansvarig Luleå Bugg & Swing.  
Familj: Dotter f -87, son f -91.  
Yrke: Chef tillstånds- och miljöprocessen Svevind.  
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör, Väg- och Vatten. Arbetat som konsult samt projektledare på Banverket och för Norrbottensbanegruppen.  
Intressen: Dans, skidåkning, friluftsliv, läsa m m.



**Erik Johansson, ledamot.**  
Född 1951. Ledamot sedan 2006.  
Bor i parhus, brf Skogsvallen, Luleå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Länsförsäkringsar Norrbotten, ordf i brf Skogsvallen.  
Familj: Fru Eva och tre vuxna barn och barnbarn.  
Yrke: Eget familjeföretag, Ivalde AB.  
Utbildning/erfarenhet: Högre bankexamen och Wallenberginstitutet. Har tidigare arbetat som bankdirektör, regionchef samt VD.  
Intressen: Golf, skidåkning och vin.



**Lars Johansson, arbetstagarrepresentant Fastighets.**  
Född 1950. Ledamot sedan 2004.  
Bor i hyreslägenhet, Boden.  
Familj: Sambo och två vuxna barn och barnbarn.  
Yrke: Vicevärd/fastighetsskötare HSB Norr.  
Utbildning/erfarenhet: Fastighetsskötareutbildning, ställdarekurs, ledarskapsutbildning.  
Intressen: Att vara ute i skogen och grilla korv, promenera med hunden. Vara med barnbarnen. Ute och resa med husvagnen runt om i Sverige.

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr är ett medlemsägt företag. Medlemsantalet den 31 december 2010 uppgick till 19 735 st vilket är en ökning jämfört med föregående år med 789 medlemmar. De medlemmar som bor i en HSB-bostadsrätt uppgår till 13 451 st. Av medlemmarna är det 1 859 som bospas. Det sparade kapitalet inom bopsarkontot var vid årsskiftet 27 492 tkr vilket är en ökning med 2 123 tkr sedan föregående år.

Verksamhetsområdet sträcker sig från Kiruna i norr till Skellefteå i söder. Föreningen har uppdrag i samtliga 14 kommuner i Norrbotten samt i Skellefteå och Storums kommuner i Västerbotten.

2010 var ett normalt verksamhetsår utan några större enskilda händelser av betydelse. Fokus har legat på att fortsätta utveckla vår verksamhet för att uppnå en långsiktig och stabil lönsamhet. De ansträngningar som gjorts för att uppnå en lönsam kärnverksamhet, genom anpassningar av organisationen samt utökning av det egna fastighetsbeståndet, började bära frukt under 2009 och har under 2010 lett till en stabilisering av resultatet inom förvaltningsverksamheten. Resultaten från kapitalförvaltningen och fastighetsinnehavet uppnår dock inte önskade nivåer för verksamhetsåret.

Finanskrisen 2008 innebar att marknaden för nyproduktion av bostäder i princip upphörde. Återhämtningen har dock gått mycket fort och vi ser att nyproduktionen av bostäder har kommit igång på nytt. Under året har ett projekt i Gällivare påbörjats och ett projekt i Luleå har förprojekterats för en byggstart under 2011.

Under 2010 utbetalades kundbonus för första gången i HSB Norrs historia vilket baserades på 2009 års resultat. Trots att resultatet före skatt i år är högre uppnås inte ett bonusgrundande resultat. Den huvudsakliga orsaken till det är att inflationen tog fart mot slutet av året vilket påverkade den resultatnivå som ska uppnås för att kundbonus ska utgå. Målsättningen är att varje år uppnå ett resultat som medger utbetalning av kundbonus.

I december 2010 påbörjades ett arbete med att identifiera åtgärder för att utveckla och anpassa organisationen vilka sedan genomförts under våren 2011.

Omsättningen i koncernen under 2010 uppgick till 122 250 (121 643) tkr och i moderföreningen till 84 094 (85 522) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 943 720 (1 013 301) tkr i koncernen och 841 948 (884 749) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till -1 343 (4 795) tkr och i moderföreningen till 10 701 (7 010) tkr.

## VERKSAMHETSGRENAR

### Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under 2010, 218 bostadsrättsföreningar och samfälligheter, 1 kommunalt bostadsföretag, 22 övriga företag samt 8 bolag inom koncernen, totalt 246 företag med en sammanlagd årsomsättning på 863 mkr. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster såsom bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning.

### Teknisk förvaltning och konsultverksamhet

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel och lokalskötning under namnet HSB Service med egen personal i Kiruna, Luleå, Piteå och Skellefteå. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, bygglösning, upphandlingstjänster samt hushållsnära tjänster under varumärket HSB BoNära.

Den modell för elupphandling som sjösattes under 2009 har fortsatt att utvecklas i samarbete och dialog med leverantör och samverkande HSB föreningar. Då detta är ett nytt område för oss att jobba inom pågår ständig utveckling av upphandlingsmodellen för att på bästa sätt uppnå medlemsnyttan.

För att säkerställa att villkoren i HSBs klimatavtal skall efterlevas är vår strävan att ligga i framkant när det gäller kunskap och tjänster inom energiområdet. Under året har hela detta område setts över och grunden är nu lagd för att framöver kunna leverera de energitjänster som våra kunder efterfrågar.

### Fastigheter

Koncernens innehav av bostäder uppgick till 879 st vid årets slut vilket är en minskning med 127 lägenheter sedan 2009. Orsaken till minskningen är att en del av beståndet i Piteå avyttrats under våren. HSB Norr äger hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå. Under hösten avyttrades en kommersiell fastighet i Luleå och en i Kalix. Samtidigt har projektstart skett i Gällivare i området Laestadiusparken där nybyggnation av 46 lägenheter påbörjas under 2011 med beräknad inflyttning våren 2012.

Under en rad år har fastighetsbeståndet utökats. Ambitionen är att fortsätta denna expansion och vi arbetar aktivt för att identifiera möjliga objekt att förvärva eller för att genomföra nyproduktion av hyresbostäder.

### Bostadsbyggnad

Under slutet av verksamhetsåret ökade tempot i de projekt som arbetats fram under några års tid. I Gällivare förvärvades mark av kommunen och markarbeten påbörjades i det ovan nämnda hyresrättsprojektet Laestadiusparken. I en första etapp byggs lägenheter i hyresrätt. Som etapp två planeras för 46 lägenheter i bostadsrättsform i samma område. I december gick projektet Brf Stadion, beläget på Lulsundsberget i Luleå, in i en aktiv fas och projekteringsarbeten intensifierades. Projektet omfattar totalt 74 lägenheter i två hus med 12 respektive 16 våningar. Försäljning startar under våren 2011.

Utöver detta är inriktningen att arbeta fram lämpliga projekt så långt att de är redo för lansering, försäljning och produktion med kort varsel då marknadsläget är rätt. Planering pågår för närvarande på marknadsläget är rätt. Planering pågår för närvarande för fler nybyggnadsprojekt i Kiruna, Gällivare, Luleå och Skellefteå.

HSB Norrs projekt för nyproduktion av bostäder baseras på utvecklingen på varje ort, efterfrågan på bostäder samt genomförda marknadsanalyser och undersökningar. För varje projekt identifieras en tydlig målgrupp. För att minska HSB Norrs riskexponering i samband med nyproduktion samverkar vi med HSB Projektpartner AB och med Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG).

## Finansverksamhet

HSB Norr bedriver en omfattande finansverksamhet. Balansräkningen i moderföreningen består till stor del av likvida medel samt finansiella placeringar. För att säkerställa att medel inom avräkningskontot aldrig riskeras har HSB Norr en tydlig finansiell policy och därtill hörande instruktioner. HSB Norr kan betala ut samtliga avräkningsmedel inom fem bankdagar. Föreningen arbetar aktivt för att uppnå en tillfredsställande avkastning på de finansiella tillgångarna i kombination med ett balanserat risktagande.

De långfristiga tillgångar som skrevs ned under föregående år har avyttrats under 2010. Värdet på det kvarstående innehavet av långfristiga finansiella placeringar var vid årsskiftet 550 tkr lägre än anskaffningsvärdet. Årets resultat är inte belastat med värdenedgången på dessa placeringar med motivet att innehavet är långsiktigt och att styrelsen bedömer att en värdeuppgång till minst anskaffningsvärdet kommer att inträffa innan placeringarna avyttras.

Under året har nya regler avseende betaltjänster trätt i kraft. De nya reglerna innebär att HSB Norr måste inneha tillstånd för de betaltjänster som idag tillhandahålls via avräkningskontot. Ansökan om tillstånd är inlämnat till Finansinspektionen och besked väntas under våren 2011.

HSB Norr är sedan 2009 registrerade som inlåningsföretag hos Finansinspektionen.

## FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr planerar även fortsättningsvis för uppförandet av många nya HSB-bostäder. Förutsättningarna för produktionsstart under kommande verksamhetsår bedöms vara mycket goda. Utveckling av tjänster som bidrar till en minskad klimatpåverkan t ex inom energiområdet kommer att fortsätta med ökad aktivitet. Särskilt fokus ligger på att utveckla nya koncept och metoder för utformningen av nya bostäder och att därmed skapa nya flexibla valmöjligheter. T ex genom att presentera möjlighet till valbara insatser och flexibla planlösningar.

Utöver den nämnda utökning av fastighetsinnehavet kommande år kommer även en kontinuerlig utveckling och förädling av befintligt bestånd att ske. Dels planeras för energi- och klimatförbättrande investeringar men även för standardhöjande åtgärder, ombildningar mm.

Under de närmaste åren kommer en tydlig satsning mot hushållen som målgrupp att göras. Detta gäller inte enbart tjänster inom BoNära segmentet utan framförallt genom nyttjande av modern teknik för att skapa kontaktytor i form av affärsportaler för olika tjänster anpassade för den enskilda medlemmen.

## Risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Norr utsätts ständigt för risker i verksamheten. Styrelsen gör riskbedömningar inför varje beslut om igångsättning av nya projekt, fastställande av budget, affärsplaner med mera. I och med volymökning av hyresrätter i eget bestånd påverkas vi mer direkt av befolkningsutvecklingen inom vårt verksamhetsområde och de lokala arbetsmarknaderna får en större påverkan på vår verksamhet än tidigare. Fastighetsbeståndets utveckling och utökning är genomförd med syfte att minska svängningarna i koncernens resultatutveckling och därmed även minimera osäkerhetsfaktorer.

Då föreningens samlade tillgångar till stor del utgörs av finansiella tillgångar påverkas vi i stor utsträckning av den globala ekonomin. Detta gäller exempelvis ränteutveckling och börsutveckling i många länder. För att hantera finansiella risker balanserar vi vårt risktagande med hänsyn till typ av placeringar men även med hänsyn till region och bransch.

Föreningens organisation och arbetssätt anpassas kontinuerligt för att på bästa sätt möta förändringar i vår omvärld samt behov från våra medlemmar och kunder.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 271 427 tkr, varav årets vinst utgör 9 209 tkr disponeras enligt följande:

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| Avsättes till reservfonden | 460            |
| Balanseras i ny räkning    | 270 967        |
| <b>Summa</b>               | <b>271 427</b> |

I koncernen föreslås en avsättning till bundna reserver med 460 tkr.

Vad beträffar koncernens och föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

| NYCKELTAL MODERFÖRENINGEN         | 2010    | 2009    | 2008    | 2007    | 2006    |
|-----------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettoomsättning                   | 84 094  | 85 522  | 75 010  | 64 998  | 64 269  |
| Resultat efter finansiella poster | 9 022   | 2 925   | -11 933 | 16 187  | 17 212  |
| Årets resultat                    | 9 209   | 6 158   | -2 230  | 13 324  | 13 129  |
| Balansomslutning                  | 841 948 | 884 749 | 889 605 | 753 925 | 711 039 |
| Likviditet                        | 136%    | 125%    | 124%    | 119%    | 125%    |
| Soliditet*                        | 63%     | 56%     | 56%     | 84%     | 83%     |
| Antal medlemmar                   | 19 735  | 18 946  | 18 042  | 17 422  | 16 828  |

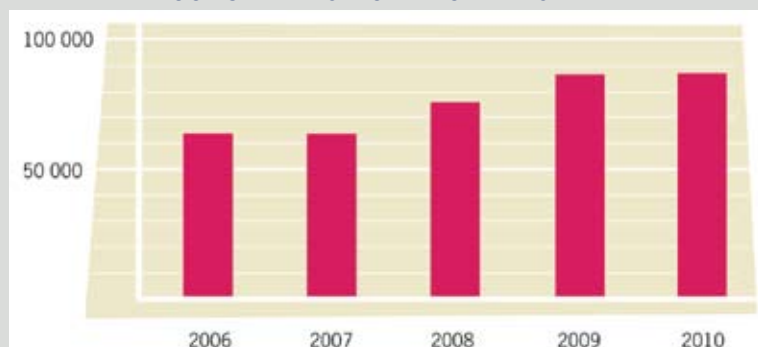
\*Soliditeten är beräknad som  $\text{Justerat eget kapital} / (\text{Tillgångar} - \text{avräkningsskulder förvaltade företag})$ .

- Soliditeten i koncernen beräknad enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning uppgår till 58,9 %.
- HSB Norrs redovisade likvida medel uppgår till 114 (112) % av inlånat kapital på avräkningskontot.
- Årets resultat innebär att bonusgrundande belopp ej uppnås. Kundbonus för verksamhetsåren 2007 och 2009 utbetalades under 2010 med sammanlagt 2,5 mkr. Beloppet var reserverat i 2009 års bokslut.

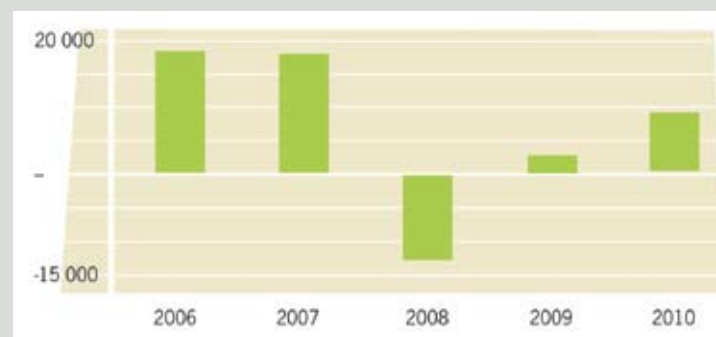
# RESULTATRÄKNING

| Belopp i tkr                                                          | Not   | Koncernen     |               | Moderföreningen |              |
|-----------------------------------------------------------------------|-------|---------------|---------------|-----------------|--------------|
|                                                                       |       | 2010          | 2009          | 2010            | 2009         |
| Nettoomsättning                                                       | 1     | 122 250       | 121 643       | 84 094          | 85 522       |
| Kostnad för sålda varor                                               |       | -110 281      | -106 984      | -73 157         | -76 110      |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                 |       | <b>11 969</b> | <b>14 659</b> | <b>10 937</b>   | <b>9 412</b> |
| Försäljningskostnader                                                 |       | -2 553        | -3 069        | -2 553          | -3 069       |
| Administrationskostnader                                              |       | -3 395        | -3 621        | -3 395          | -3 621       |
| Övriga rörelseintäkter                                                | 3     | 3 608         | 2 018         | 3 608           | 2 018        |
| Övriga rörelsekostnader                                               | 4     | -8 482        | -             | -               | -            |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                | 2,5,6 | <b>1 147</b>  | <b>9 987</b>  | <b>8 597</b>    | <b>4 740</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                               |       |               |               |                 |              |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 7     | -505          | -8 595        | 637             | -8 222       |
| Övriga ränteutgifter och liknande resultatposter                      | 8     | 6 709         | 12 946        | 6 778           | 12 936       |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            | 9     | -8 694        | -9 543        | -6 990          | -6 529       |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |       | <b>-1 343</b> | <b>4 795</b>  | <b>9 022</b>    | <b>2 925</b> |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                          |       |               |               |                 |              |
| Koncernbidrag, erhållna                                               |       | -             | -             | 4 121           | 5 405        |
| Koncernbidrag, lämnade                                                |       | -             | -             | -2 515          | -373         |
| Bokslutsdispositioner, övriga                                         | 10    | -             | -             | 73              | -947         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                            |       | <b>-1 343</b> | <b>4 795</b>  | <b>10 701</b>   | <b>7 010</b> |
| Skatt på årets resultat                                               | 11    | 8 173         | -463          | -1 492          | -852         |
| <b>Årets resultat</b>                                                 |       | <b>6 830</b>  | <b>4 332</b>  | <b>9 209</b>    | <b>6 158</b> |

## NETTOOMSÄTTNING MODERFÖRENINGEN



## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER MODERFÖRENINGEN



# BALANSRÄKNING

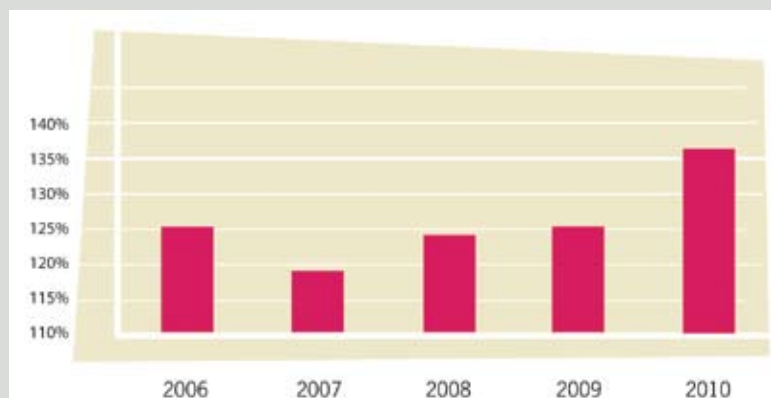
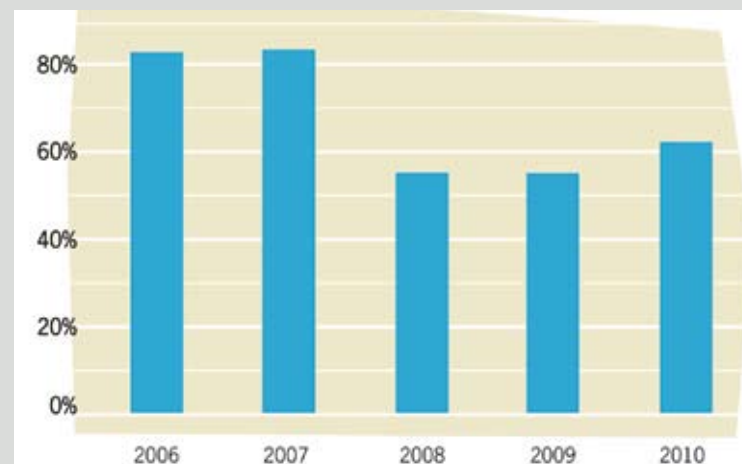
| Belopp i tkr                                 | Not | Koncernen      |                  | Moderföreningen |                |
|----------------------------------------------|-----|----------------|------------------|-----------------|----------------|
|                                              |     | 10-12-31       | 09-12-31         | 10-12-31        | 09-12-31       |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                  |                 |                |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                 |     |                |                  |                 |                |
| <b>Immateriella anläggningstillgångar</b>    |     |                |                  |                 |                |
| Goodwill                                     | 12  | 1 326          | 1 824            | –               | –              |
|                                              |     | <b>1 326</b>   | <b>1 824</b>     | <b>–</b>        | <b>–</b>       |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>      |     |                |                  |                 |                |
| Byggnader och mark                           | 13  | 433 394        | 488 986          | 203 059         | 209 926        |
| Inventarier, verktyg och installationer      | 14  | 1 503          | 1 723            | 1 473           | 1 670          |
| Pågående nyanläggningar och förskott         | 15  | 532            | 506              | 532             | 175            |
|                                              |     | <b>435 429</b> | <b>491 215</b>   | <b>205 064</b>  | <b>211 771</b> |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>     |     |                |                  |                 |                |
| Andelar i koncernföretag                     | 16  | –              | –                | 89 003          | 114 912        |
| Fordringar hos koncernföretag                | 17  | –              | –                | 13 179          | 13 179         |
| Andelar i intresseföretag                    | 18  | 270            | 270              | 270             | 270            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 19  | 78 390         | 99 068           | 78 390          | 99 068         |
| Uppskjuten skattefordran                     | 20  | –              | –                | 8 488           | 9 790          |
| Andra långfristiga fordringar                | 21  | 453            | 202              | 443             | 181            |
|                                              |     | <b>79 113</b>  | <b>99 540</b>    | <b>189 773</b>  | <b>237 400</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>515 868</b> | <b>592 579</b>   | <b>394 837</b>  | <b>449 171</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                 |     |                |                  |                 |                |
| <b>Varulager m m</b>                         |     |                |                  |                 |                |
| Råvaror och förnödenheter                    |     | –              | 2                | –               | 2              |
| Pågående arbete för annans räkning, netto    |     | –              | –                | 122             | –              |
|                                              |     | <b>–</b>       | <b>2</b>         | <b>122</b>      | <b>2</b>       |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>               |     |                |                  |                 |                |
| Kundfordringar                               |     | 6 724          | 6 013            | 5 132           | 5 742          |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | –              | –                | 22 045          | 17 516         |
| Skattefordringar                             |     | 6 141          | 5 715            | 6 159           | 5 459          |
| Övriga fordringar                            |     | 5 148          | 9 450            | 4 962           | 8 803          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 22  | 13 802         | 11 679           | 12 654          | 10 540         |
|                                              |     | <b>31 815</b>  | <b>32 857</b>    | <b>50 952</b>   | <b>48 060</b>  |
| <b>Kortfristiga placeringar</b>              | 23  | <b>56 662</b>  | <b>42 427</b>    | <b>56 662</b>   | <b>42 427</b>  |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>339 375</b> | <b>345 436</b>   | <b>339 375</b>  | <b>345 089</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>427 852</b> | <b>420 722</b>   | <b>447 111</b>  | <b>435 578</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>943 720</b> | <b>1 013 301</b> | <b>841 948</b>  | <b>884 749</b> |

|                                                       |       | Koncernen |           | Moderföreningen |          |
|-------------------------------------------------------|-------|-----------|-----------|-----------------|----------|
| Belopp i tkr                                          | Not   | 10-12-31  | 09-12-31  | 10-12-31        | 09-12-31 |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER                              |       |           |           |                 |          |
| Eget kapital                                          | 24    |           |           |                 |          |
| Bundet eget kapital                                   |       |           |           |                 |          |
| Andelskapital                                         |       | 23 443    | 22 899    | 23 443          | 22 899   |
| Bundna reserver                                       |       | 41 888    | 41 706    | 26 745          | 26 437   |
|                                                       |       | 65 331    | 64 605    | 50 188          | 49 336   |
| Fritt eget kapital                                    |       |           |           |                 |          |
| Avgäldsfond                                           |       | –         | –         | 36 318          | 35 253   |
| Fria reserver                                         |       | 259 951   | 255 801   | 225 900         | 221 114  |
| Årets resultat                                        |       | 6 830     | 4 332     | 9 209           | 6 158    |
|                                                       |       | 266 781   | 260 133   | 271 427         | 262 525  |
|                                                       |       | 332 112   | 324 738   | 321 615         | 311 861  |
| Obeskattade reserver                                  |       |           |           |                 |          |
| Akkumulerade avskrivningar utöver plan                | 25    | –         | –         | 7 783           | 8 056    |
| Periodiseringsfonder                                  | 26    | –         | –         | 9 979           | 9 779    |
|                                                       |       | –         | –         | 17 762          | 17 835   |
| Avsättningar                                          |       |           |           |                 |          |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser | 27    | 1 783     | 1 329     | 1 783           | 1 329    |
| Avsättningar för uppskjuten skatt                     | 20    | 21 670    | 30 187    | –               | –        |
|                                                       |       | 23 453    | 31 516    | 1 783           | 1 329    |
| Långfristiga skulder                                  |       |           |           |                 |          |
| Övriga skulder till kreditinstitut                    | 28,29 | 259 948   | 308 897   | 170 800         | 205 118  |
|                                                       |       | 259 948   | 308 897   | 170 800         | 205 118  |
| Kortfristiga skulder                                  |       |           |           |                 |          |
| Skulder till kreditinstitut                           | 29    | 5 432     | 5 422     | 4 817           | 4 817    |
| Leverantörsskulder                                    |       | 7 875     | 11 783    | 5 306           | 7 786    |
| Skulder till koncernföretag                           |       | –         | –         | 8 823           | 10 414   |
| Övriga skulder                                        | 30    | 299 034   | 309 258   | 298 628         | 308 981  |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 31    | 15 866    | 21 687    | 12 414          | 16 608   |
|                                                       |       | 328 207   | 348 150   | 329 988         | 348 606  |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER                        |       | 943 720   | 1 013 301 | 841 948         | 884 749  |

**BALANSRÄKNING (FORTS.)**

| STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER | Koncernen      |                | Moderföreningen |                |
|--------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                            | 10-12-31       | 09-12-31       | 10-12-31        | 09-12-31       |
| <i>Belopp i tkr</i>                        |                |                |                 |                |
| <b>Ställda säkerheter</b>                  |                |                |                 |                |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>   |                |                |                 |                |
| Fastighetsinteckningar                     | 321 932        | 327 433        | 186 022         | 191 522        |
| Depåkonto                                  | 23 466         | 27 520         | 23 466          | 27 520         |
| Kapitalförsäkring                          | 1 435          | 1 069          | 1 435           | 1 069          |
|                                            | <b>346 833</b> | <b>356 022</b> | <b>210 923</b>  | <b>220 111</b> |
| <b>Ansvarsförbindelser</b>                 |                |                |                 |                |
| Garantiförbindelser                        | –              | 272 584        | –               | 272 584        |
| Borgensförbindelser, övriga                | 13 471         | 12 391         | 13 471          | 12 391         |
| Fastigo                                    | 535            | 527            | 535             | 527            |
|                                            | <b>14 006</b>  | <b>285 502</b> | <b>14 006</b>   | <b>285 502</b> |

Utöver ovanstående ansvarsförbindelser förbinder sig HSB Norr ek för att förvärva bostadsrätten till de lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar som inte blivit upplåtna vid byggnationens färdigställande samt erlägga därpå belöpande årsavgifter. Från och med 2005 försäkras garantin via SHG.

**LIKVIDITET MODERFÖRENINGEN****SOLIDITET MODERFÖRENINGEN**

# KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr                                                                        | Koncernen      |                | Moderföreningen |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                                                     | 2010           | 2009           | 2010            | 2009           |
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |                |                |                 |                |
| Resultat före skatt                                                                 | -1 343         | 4 795          | 9 022           | 2 925          |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m                            | 14 211         | 11 665         | -200            | 5 659          |
|                                                                                     | <b>12 868</b>  | <b>16 460</b>  | <b>8 822</b>    | <b>8 584</b>   |
| Betald skatt                                                                        | -770           | 208            | -891            | 72             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>12 098</b>  | <b>16 668</b>  | <b>7 931</b>    | <b>8 656</b>   |
| <b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>                                |                |                |                 |                |
| Ökning(-)/Minskning(+) av varulager                                                 | 2              | 30             | -120            | -              |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         | 1 468          | 4 532          | -2 192          | 4 904          |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            | -19 943        | -3 610         | -18 618         | -4 861         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-6 375</b>  | <b>17 620</b>  | <b>-12 999</b>  | <b>8 699</b>   |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |                |                |                 |                |
| Förvärv av dotterföretag                                                            | -              | -              | -               | -100           |
| Avyttring av dotterförening                                                         | -              | -              | 26 637          | -              |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         | -10 253        | -3 889         | -4 716          | -395           |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       | 52 441         | 2 806          | 11 021          | 2 806          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   | -207 722       | -218 259       | -207 722        | -218 259       |
| Avyttring/minskning av finansiella tillgångar                                       | 214 243        | 215 095        | 214 232         | 215 095        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     | <b>48 709</b>  | <b>-4 247</b>  | <b>39 452</b>   | <b>-853</b>    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |                |                |                 |                |
| Amortering av låneskulder                                                           | -48 939        | -8 499         | -34 317         | -7 877         |
| Ökning av andelskapital                                                             | 544            | 411            | 544             | 411            |
| Erhållna koncernbidrag                                                              | -              | -              | 4 121           | 5 405          |
| Lämnade koncernbidrag                                                               | -              | -              | -2 515          | -373           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    | <b>-48 395</b> | <b>-8 088</b>  | <b>-32 167</b>  | <b>-2 434</b>  |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-6 061</b>  | <b>5 285</b>   | <b>-5 714</b>   | <b>5 412</b>   |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               | <b>345 436</b> | <b>340 151</b> | <b>345 089</b>  | <b>339 677</b> |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | <b>339 375</b> | <b>345 436</b> | <b>339 375</b>  | <b>345 089</b> |

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

| Belopp i tkr                                                     | Koncernen      |                | Moderföreningen |                |
|------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                                  | 2010           | 2009           | 2010            | 2009           |
| <b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>                     |                |                |                 |                |
| Erhållen utdelning                                               | 1 053          | 1 573          | 1 053           | 1 573          |
| Erhållen ränta                                                   | 2 764          | 3 157          | 3 250           | 3 520          |
| Erlagd ränta                                                     | -9 881         | -10 002        | -7 118          | -6 977         |
| <b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>   |                |                |                 |                |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar | 9 182          | 10 096         | 4 046           | 4 119          |
| Nedskrivning finansiella tillgångar                              | –              | 8 650          | –               | 8 650          |
| Återförd nedskrivning finansiella tillgångar                     | -6 825         | -9 233         | -6 825          | -9 233         |
| Rearesultat avyttring av materiella anläggningstillgångar        | 4 914          | -2 041         | -3 612          | -2 041         |
| Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar       | 7 467          | 892            | 6 739           | 892            |
| Rearesultat avyttring av kortfristiga placeringar                | -1 305         | 2 929          | -1 305          | 2 929          |
| Avsättningar till pensioner                                      | 454            | 367            | 454             | 367            |
| Övrigt                                                           | 324            | 5              | 303             | -24            |
|                                                                  | <b>14 211</b>  | <b>11 665</b>  | <b>-200</b>     | <b>5 659</b>   |
| <b>Likvida medel</b>                                             |                |                |                 |                |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>            |                |                |                 |                |
| Kassa och bank                                                   | 339 375        | 345 436        | 339 375         | 345 089        |
|                                                                  | <b>339 375</b> | <b>345 436</b> | <b>339 375</b>  | <b>345 089</b> |

# NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

## ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen redovisar koncernbidrag med tillhörande skatteeffekt i resultaträkningen.

## VÄRDERINGSPRINCIPER M M

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av föreningen är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter för immateriell tillgång läggs till anskaffningsvärdet endast om det ökar. De framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med eventuella restvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

|                                               |      |
|-----------------------------------------------|------|
| Förvärvade immateriella tillgångar, koncernen |      |
| Goodwill                                      | 5 år |

### Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är

förknippad med innehavet tillfaller koncernen/föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i de perioder de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

|                                         | Koncernen | Moderförening |
|-----------------------------------------|-----------|---------------|
| Byggnader                               | 20-50 år  | 50 år         |
| Inventarier, verktyg och installationer | 5-20 år   | 5 år          |

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

### Varulager

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3 är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in- först ut- principen, respektive verkligt värde. Därvid har inkuransrisk beaktats.

### Redovisning av entreprenaduppdrag och liknande

Pågående arbeten på löpande räkning intäktsförs i takt med att fakturering sker och nedlagda utgifter kostnadsförs i samma period som de uppstår.

### Finansiella placeringar

Finansiella instrument som är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten klassificeras som anläggningstill-

gångar. Finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktier redovisas till anskaffningsvärdet efter eventuella nedskrivningar till verkligt värde. Bedömningen görs aktieslag för aktieslag och en nedskrivning till verkligt värde görs när värdenedgången bedöms vara bestående.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Värderingen görs på portföljnivå. Det innebär att för instrument som ingår i samma portfölj avräknas realiserade vinster mot realiserade förluster. Överskjutande förlust redovisas som minskning av ränteintäkterna. Överskjutande vinst redovisas inte. Nettoförsäljningsvärdet baseras på officiella marknadspriser på bokslutsdagen eller allmänt vedertagna metoder såsom optionsvärderingsmodeller eller diskonterade kassaflöden.

Erhållen premie för optioner skuldförs till optionen definitivt avslutats. Vid förfall, kvittning och återköp redovisas premien i enlighet med FARs utkast till rekommendation avseende redovisning av standardiserade optioner. Under rubriken Ställda säkerheter redovisas i förekommande fall säkerheten för underliggande instrument.

### Skatt

Föreningen och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I juridisk person

redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när föreningen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3

Intäkter. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Leasing - leasetagare

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföreningen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill.

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

#### Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett

betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt anskaffningskostnadsmetoden, då det är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Anskaffningskostnadsmetoden innebär att andelarna i intresseföretaget redovisas till anskaffningsvärde. I ägarföretagets resultaträkning ingår som intäkt från investeringen endast erhållen utdelning och då till den del denna hänförs sig till vad som intjänats efter anskaffningstillfället.

### KONCERNUPPGIFTER

HSB Norrs innehav av dotterföretag framgår av not 16.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,0 (0,0) % av inköpen och 3,6 (2,3) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

| NOT 1                                      | NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN |                | Koncernen     |               | Moderföreningen |  |
|--------------------------------------------|---------------------------------|----------------|---------------|---------------|-----------------|--|
|                                            | 2010                            | 2009           | 2010          | 2009          |                 |  |
| <b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>     |                                 |                |               |               |                 |  |
| Förvaltning och konsultverksamhet          | 61 699                          | 54 618         | 56 608        | 56 268        |                 |  |
| Egna fastigheter                           | 60 389                          | 62 016         | 27 324        | 26 263        |                 |  |
| Entreprenaduppdrag                         | 162                             | 5 009          | 162           | 5 009         |                 |  |
|                                            | <b>122 250</b>                  | <b>121 643</b> | <b>84 094</b> | <b>87 540</b> |                 |  |
| <b>Intäkter per väsentligt intäktsslag</b> |                                 |                |               |               |                 |  |
| Tjänsteuppdrag                             | 56 031                          | 54 844         | 53 994        | 52 704        |                 |  |
| Hysesintäkter                              | 56 855                          | 59 771         | 23 719        | 24 018        |                 |  |
| Entreprenaduppdrag                         | –                               | 5 009          | –             | 5 009         |                 |  |

I Förvaltning ingår även medlemsverksamhet och föreningsavgälder från bostadsrättsföreningar.

**NOT 2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE****Medelantalet anställda**

|                  | 2010 | Kvinnor | Män  | 2009 | Kvinnor | Män  |
|------------------|------|---------|------|------|---------|------|
| Moderföreningen  | 80   | 49%     | 51%  | 80   | 47%     | 53%  |
| Dotterföretag    | 5    | 0%      | 100% | 5    | 0%      | 100% |
| Koncernen totalt | 85   | 46%     | 54%  | 85   | 45%     | 55%  |

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning****Könsfördelning i företagsledningen**

|                          | 10-12-31 |     | 09-12-31 |     |
|--------------------------|----------|-----|----------|-----|
|                          | Kvinnor  | Män | Kvinnor  | Män |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>   |          |     |          |     |
| Styrelsen                | 30%      | 70% | 30%      | 70% |
| Företagets ledningsgrupp | 33%      | 67% | 33%      | 67% |
| <b>KONCERNEN TOTALT</b>  |          |     |          |     |
| Styrelsen                | 33%      | 67% | 33%      | 67% |
| Företagets ledningsgrupp | 33%      | 67% | 33%      | 67% |

**Löner och andra ersättningar**

|                               | 2010            |                  | 2009            |                  |
|-------------------------------|-----------------|------------------|-----------------|------------------|
|                               | Styrelse och VD | Övriga anställda | Styrelse och VD | Övriga anställda |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>        |                 |                  |                 |                  |
| Löner/ersättningar            | 1 300           | 26 117           | 1 297           | 25 071           |
| Sociala kostnader             | 1 539           | 9 783            | 1 041           | 14 506           |
| (varav pensionskostnader)     | (552)           | (2 271)          | (626)           | (6 831)          |
| <b>Moderföreningen totalt</b> | <b>2 268</b>    | <b>36 471</b>    | <b>2 338</b>    | <b>39 577</b>    |
| <b>DOTTERFÖRETAG</b>          |                 |                  |                 |                  |
| Löner/ersättningar            | -               | 1 834            | -               | 1 836            |
| Sociala kostnader             | -               | 674              | -               | 556              |
| (varav pensionskostnader)     | (-)             | (137)            | (-)             | (38)             |
| Koncernen totalt              | 1 300           | 27 951           | 1 297           | 26 907           |
| Sociala kostnader             | 1 539           | 10 457           | 1 041           | 15 062           |
| (varav pensionskostnader)     | (552)           | (2 408)          | (626)           | (6 869)          |
| <b>Koncernen totalt</b>       | <b>4 536</b>    | <b>76 124</b>    | <b>2 338</b>    | <b>41 969</b>    |

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

**ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR FÖR VD SAMT LEDNINGSGRUPP**

Till den verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 998 (952) tkr var till kommer värde av bilförmån med 84 (87) tkr. Pensionsåldern för verkställande direktören är 60 år. Lämnad direktpensionsutfästelse säkerställs genom tecknad kapitalförsäkring hos försäkringsbolag. Pensionen är premiebestämd och premien uppgår till 21,2 % av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida gäller 12 månaders uppsägningstid. Därutöver utgår avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner. Ersättning till företagets ledningsgrupp i övrigt utgörs av fast månadslön, förmånsbil samt premieinbetalning till pensionsförsäkring. Utbetalad lön under året uppgår sammanlagt till 2 672 (2 557) tkr var till kommande värde av bilförmåner med 231 (211) tkr och betalda premier till pensionsförsäkring med 149 (266) tkr.

**Sjukfrånvaro**

|                                                                                               | 2010 | 2009 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|
| Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid                                        | 3%   | 2%   |
| Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer | 72%  | 72%  |
| <i>Sjukfrånvaro som en andel av varje grupp's ordinarie arbetstid:</i>                        |      |      |
| Sjukfrånvaron fördelad efter kön:                                                             |      |      |
| Män                                                                                           | 2%   | 2%   |
| Kvinnor                                                                                       | 4%   | 3%   |
| Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:                                                  |      |      |
| 29 år eller yngre                                                                             | 0%   | 0%   |
| 30-49 år                                                                                      | 2%   | 2%   |
| 50 år eller äldre                                                                             | 6%   | 6%   |

**NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

|                                      | 2010         | 2009         |
|--------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN</b> |              |              |
| Reavinst sålda fastigheter           | 3 608        | 2 018        |
|                                      | <b>3 608</b> | <b>2 018</b> |

**NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER**

|                                | 2010          | 2009     |
|--------------------------------|---------------|----------|
| <b>KONCERNEN</b>               |               |          |
| Reaförluster sålda fastigheter | -8 482        | -        |
|                                | <b>-8 482</b> | <b>-</b> |

**NOT 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV IM- OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|                                                         | 2010           | 2009           |
|---------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>KONCERNEN</b>                                        |                |                |
| <b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b> |                |                |
| Goodwill                                                | -498           | -498           |
| Byggnader och mark                                      | -7 877         | -8 756         |
| Inventarier, verktyg och installationer                 | -807           | -842           |
|                                                         | <b>- 9 182</b> | <b>-10 096</b> |
| <b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b> |                |                |
| Kostnad för sålda varor                                 | -9 034         | -9 974         |
| Försäljningskostnader                                   | -30            | -24            |
| Administrationskostnader                                | -118           | -98            |
|                                                         | <b>-9 182</b>  | <b>-10 096</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                                  |                |                |
| <b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b> |                |                |
| Byggnader och mark                                      | -3 262         | -3 303         |
| Inventarier, verktyg och installationer                 | -784           | -816           |
|                                                         | <b>-4 046</b>  | <b>-4 119</b>  |
| <b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b> |                |                |
| Kostnad för sålda varor                                 | -3 898         | -3 997         |
| Försäljningskostnader                                   | -30            | -24            |
| Administrationskostnader                                | -118           | -98            |
|                                                         | <b>-4 046</b>  | <b>-4 119</b>  |

**NOT 6 RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSEGEN**

|                                               | 2010         | 2009         |
|-----------------------------------------------|--------------|--------------|
| <b>KONCERNEN</b>                              |              |              |
| <b>Rörelseresultat per rörelsegen</b>         |              |              |
| Förvaltning och konsultuppdrag                | 4 907        | 1 565        |
| Egna fastigheter                              | -561         | 11 640       |
| Entreprenaduppdrag                            | -2 111       | 411          |
| Kapitalförvaltning, kundbonus samt utveckling | -1088        | -3 629       |
|                                               | <b>1 147</b> | <b>9 987</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                        |              |              |
| <b>Rörelseresultat per rörelsegen</b>         |              |              |
| Förvaltning och konsultuppdrag                | 3 998        | 715          |
| Egna fastigheter                              | 7 798        | 6 838        |
| Entreprenaduppdrag                            | -2 111       | 635          |
| Kapitalförvaltning, kundbonus samtutveckling  | -1 088       | -3 448       |
|                                               | <b>8 597</b> | <b>4 740</b> |

**NOT 7 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|                                        | 2010        | 2009          |
|----------------------------------------|-------------|---------------|
| <b>KONCERNEN</b>                       |             |               |
| Ränteintäkter, övriga                  | -           | 5             |
| Utdelningar                            | 137         | 941           |
| Nedskrivningar                         | -           | -8 650        |
| Återförda nedskrivningar               | 6 825       | -             |
| Rearesultat                            | -7 467      | -891          |
|                                        | <b>-505</b> | <b>-8 595</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                 |             |               |
| Ränteintäkter, koncernföretag          | 414         | 378           |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 728         | -             |
| Utdelningar, övriga                    | 137         | 941           |
| Nedskrivningar                         | -           | -8 650        |
| Återförda nedskrivningar               | 6 825       | -             |
| Rearesultat                            | -7 467      | -891          |
|                                        | <b>637</b>  | <b>-8 222</b> |

**NOT 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

|                                                            | 2010         | 2009          |
|------------------------------------------------------------|--------------|---------------|
| <b>KONCERNEN</b>                                           |              |               |
| Ränteintäkter, övriga                                      | 2 767        | 3 153         |
| Utdelningar                                                | 915          | 631           |
| Rearesultat                                                | 1 305        | -2 929        |
| Optionspremier                                             | 1 722        | 2 859         |
| Återförd nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar | -            | 9 231         |
|                                                            | <b>6 709</b> | <b>12 946</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                                     |              |               |
| Ränteintäkter, koncernföretag                              | 76           | 227           |
| Ränteintäkter, övriga                                      | 2 760        | 2 916         |
| Utdelningar                                                | 915          | 631           |
| Rearesultat                                                | 1 305        | -2 929        |
| Optionspremier                                             | 1 722        | 2 859         |
| Återförd nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar | -            | 9 232         |
|                                                            | <b>6 778</b> | <b>12 936</b> |

**NOT 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

|                                | 2010          | 2009          |
|--------------------------------|---------------|---------------|
| <b>KONCERNEN</b>               |               |               |
| Räntekostnader, övriga         | -8 930        | -10 002       |
| Räntebidrag                    | 239           | 488           |
| Övriga finansiella kostnader   | -3            | -29           |
|                                | <b>-8 694</b> | <b>-9 543</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>         |               |               |
| Räntekostnader, koncernföretag | -41           | -43           |
| Räntekostnader, övriga         | -7 179        | -6 934        |
| Räntebidrag                    | 233           | 477           |
| Övriga finansiella kostnader   | -3            | -29           |
|                                | <b>-6 990</b> | <b>-6 529</b> |

**NOT 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA**

|                                                                 | 2010      | 2009        |
|-----------------------------------------------------------------|-----------|-------------|
| Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan |           |             |
| - Byggnader och mark                                            | 273       | 273         |
| Periodiseringsfond, årets avsättning                            | -200      | -1 220      |
|                                                                 | <b>73</b> | <b>-947</b> |

**NOT 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

|                                                                   | 2010          | 2009        |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|-------------|
| <b>KONCERNEN</b>                                                  |               |             |
| <b>Aktuell skatt</b>                                              |               |             |
| Periodens skattekostnad                                           | -344          | -978        |
|                                                                   | <b>-344</b>   | <b>-978</b> |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                                           |               |             |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                    | 8 517         | 515         |
| Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser på IB | -             | -           |
|                                                                   | <b>8 517</b>  | <b>515</b>  |
| <b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>                 | <b>8 173</b>  | <b>-463</b> |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                                            |               |             |
| <b>Aktuell skatt</b>                                              |               |             |
| Periodens skattekostnad                                           | -191          | -964        |
|                                                                   | <b>-191</b>   | <b>-964</b> |
| <b>Uppskjuten skatt</b>                                           |               |             |
| Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader                    | -1 301        | 112         |
|                                                                   | <b>-1 301</b> | <b>112</b>  |
| <b>Total redovisad skattekostnad i moderföreningen</b>            | <b>-1 492</b> | <b>-852</b> |

**NOT 12 GOODWILL**

|                                               | 2010          | 2009         |
|-----------------------------------------------|---------------|--------------|
| <b>KONCERNEN</b>                              |               |              |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>        |               |              |
| Vid årets början och slut                     | 2 488         | 2 488        |
|                                               | <b>2 488</b>  | <b>2 488</b> |
| <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> |               |              |
| Vid årets början                              | -664          | -166         |
| Årets avskrivningar enligt plan               | -498          | -498         |
|                                               | <b>-1 162</b> | <b>-664</b>  |
| <b>Redovisat värde vid periodens slut</b>     | <b>1 326</b>  | <b>1 824</b> |

**NOT 13 BYGGNADER OCH MARK**

|                                               | 10-12-31       | 09-12-31       |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>KONCERNEN</b>                              |                |                |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| Vid årets början                              | 542 876        | 526 419        |
| Nyanskaffningar                               | 9 410          | 3 165          |
| Omklassificeringar                            | 112            | 15 377         |
| Avyttringar och utrangeringar                 | -60 470        | -2 085         |
|                                               | <b>491 928</b> | <b>542 876</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                |                |
| Vid årets början                              | -49 667        | -41 668        |
| Avyttringar och utrangeringar                 | 4 221          | 757            |
| Årets avskrivning enligt plan                 | -7 877         | -8 756         |
|                                               | <b>-53 323</b> | <b>-49 667</b> |
| <b>Akkumulerade uppskrivningar</b>            |                |                |
| Vid årets början                              | 2 000          | 2 000          |
| Avyttringar och utrangeringar                 | -2 000         | 2 000          |
|                                               | <b>-</b>       | <b>2 000</b>   |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>            |                |                |
| Vid årets början                              | -6 223         | -6 786         |
| Avyttringar och utrangeringar                 | 1 012          | 563            |
|                                               | <b>-5 211</b>  | <b>-6 223</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>433 394</b> | <b>488 986</b> |
| I anskaffningsvärdet ingår mark med           | 47 302         | 47 457         |
| Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)        | 231 061        | 202 834        |
| Taxeringsvärden, mark (i Sverige)             | 55 065         | 43 624         |

Beräknat marknadsvärde på koncernens fastigheter uppgår till 469 285 tkr per 2010-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2010 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,1-6,5 %.

|                                               | 10-12-31       | 09-12-31       |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                        |                |                |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>        |                |                |
| Vid årets början                              | 245 865        | 247 950        |
| Nyanskaffningar                               | 3 723          | -              |
| Omklassificeringar                            | 112            | -              |
| Avyttringar och utrangeringar                 | -9 332         | -2 085         |
|                                               | <b>240 368</b> | <b>245 865</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b> |                |                |
| Vid årets början                              | -31 716        | -29 170        |
| Avyttringar och utrangeringar                 | 2 880          | 757            |
| Årets avskrivning enligt plan                 | -3 262         | -3 303         |
|                                               | <b>-32 098</b> | <b>-31 716</b> |
| <b>Akkumulerade uppskrivningar</b>            |                |                |
| Vid årets början                              | 2 000          | 2 000          |
| Avyttringar och utrangeringar                 | -2 000         | -              |
|                                               | <b>-</b>       | <b>2 000</b>   |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>            |                |                |
| Vid årets början                              | -6 223         | -6 786         |
| Avyttringar och utrangeringar                 | 1 012          | 563            |
|                                               | <b>-5 211</b>  | <b>-6 223</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>         | <b>203 059</b> | <b>209 926</b> |
| I anskaffningsvärdet ingår mark med           | 29 735         | 26 923         |
| Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)        | 109 637        | 79 966         |
| Taxeringsvärden, mark (i Sverige)             | 27 234         | 20 386         |

Beräknat marknadsvärde på föreningens fastigheter uppgår till 233 598 tkr per 2010-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2010 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,1-6,5 %.

**NOT 14 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

|                                                     | 10-12-31      | 09-12-31      |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>KONCERNEN</b>                                    |               |               |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>              |               |               |
| Vid årets början                                    | 10 855        | 10 696        |
| Nyanskaffningar                                     | 705           | 283           |
| Avyttringar och utrangeringar                       | -512          | -124          |
|                                                     | <b>11 048</b> | <b>10 855</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |               |               |
| Vid årets början                                    | -9 132        | -8 414        |
| Avyttringar och utrangeringar                       | 394           | 124           |
| Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden | -807          | -842          |
|                                                     | <b>-9 545</b> | <b>-9 132</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>1 503</b>  | <b>1 723</b>  |
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                              |               |               |
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>              |               |               |
| Vid årets början                                    | 10 220        | 10 061        |
| Nyanskaffningar                                     | 705           | 283           |
| Avyttringar och utrangeringar                       | -220          | -124          |
|                                                     | <b>10 705</b> | <b>10 220</b> |
| <b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>       |               |               |
| Vid årets början                                    | -8 550        | -7 858        |
| Avyttringar och utrangeringar                       | 102           | 124           |
| Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden | -784          | -816          |
|                                                     | <b>-9 232</b> | <b>-8 550</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>1 473</b>  | <b>1 670</b>  |

**NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT  
AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

|                                       | 10-12-31   | 09-12-31   |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>KONCERNEN</b>                      |            |            |
| Vid årets början                      | 506        | 15 440     |
| Omklassificeringar                    | -443       | -15 377    |
| Investeringar                         | 469        | 443        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>532</b> | <b>506</b> |

|                                       | 10-12-31   | 09-12-31   |
|---------------------------------------|------------|------------|
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                |            |            |
| Vid årets början                      | 175        | 63         |
| Omklassificeringar                    | -112       | -          |
| Investeringar                         | 138        | 112        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>532</b> | <b>175</b> |

**NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

|                                        | 10-12-31       | 09-12-31       |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |                |                |
| Vid årets början                       | 114 912        | 114 812        |
| Förvärv                                | -              | 100            |
| Försäljning                            | -100           | -              |
|                                        | <b>114 812</b> | <b>114 912</b> |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>     |                |                |
| Årets nedskrivningar <sup>1)</sup>     | -25 809        | -              |
|                                        | <b>-25 809</b> | <b>-</b>       |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>89 003</b>  | <b>114 912</b> |

**Spec av moderföreningens innehav av andelar i koncernföretag**

| Dotterföretag / Org nr / Säte                     | Antal andelar | Andel i % <sup>2)</sup> | Redovisat värde |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------------|-----------------|
| <b>Direkta innehav</b>                            |               |                         |                 |
| ALU Fastigheter AB, 556130-5359, Kalix            | 1 000         | 100                     | 1 000           |
| Norrbottnfastigheter AB, 556101-6469, Luleå       | 150           | 100                     | 2 500           |
| HSB Norr AB, 556570-7865, Boden                   | 1 000         | 100                     | 100             |
| Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå                | 999           | 99,9                    | 969             |
| Meganord Mäklarwebb AB, 556585-7652, Boden        | 1 000         | 100                     | 100             |
| HSB Norrbottenshem AB, 556651-9970, Luleå         | 1 000         | 100                     | 9 158           |
| Bostadsfastigheter i Piteå AB, 556746-1479, Luleå | 1 000         | 100                     | 72 576          |
| Piteå Fastighetsservice AB, 556486-1606, Luleå    | 1 000         | 100                     | 2 600           |
|                                                   |               |                         | <b>89 003</b>   |

**Indirekta innehav**

|                                    |       |     |
|------------------------------------|-------|-----|
| Drejdablick AB, 556368-6137, Kalix | 5 500 | 100 |
| Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå | 1     | 0,1 |

<sup>1)</sup> Under året har nedskrivning av värdet i Bostadsfastigheter i Piteå AB skett efter försäljning av fastigheter ur bolaget.<sup>2)</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**NOT 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

|                                        | 10-12-31      | 09-12-31      |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <b>MODERFÖRENINGEN</b>                 |               |               |
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |               |               |
| Vid årets början och slut              | 13 179        | 13 179        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>13 179</b> | <b>13 179</b> |

**NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

|                                                                      | Koncernen                                   | Moderföreningen                      |                      |                                |                        |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|--------------------------------------|----------------------|--------------------------------|------------------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                               |                                             |                                      |                      |                                |                        |
| Vid årets början                                                     | 250                                         | 250                                  |                      |                                |                        |
| Förvärv                                                              | 20                                          | 20                                   |                      |                                |                        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                                | <b>270</b>                                  | <b>270</b>                           |                      |                                |                        |
| <b>Spec av moderföreningens innehav av andelar i intresseföretag</b> |                                             |                                      |                      |                                |                        |
| <i>Intresseföretag / Org nr / Säte</i>                               | <i>Justerat eget kapital <sup>ii)</sup></i> | <i>Årets resultat <sup>ii)</sup></i> | <i>Antal andelar</i> | <i>Andel i % <sup>i)</sup></i> | <i>Redovisat värde</i> |
| Direkt ägda                                                          |                                             |                                      |                      |                                |                        |
| Fakturatjänst AB                                                     |                                             |                                      |                      |                                |                        |
| 556443-1004, Falun                                                   | 315                                         | 38,5                                 | 2 500                | 25                             | 250                    |
| HSB Gemensam IT ek för                                               |                                             |                                      |                      |                                |                        |
| 556999- 9999, Staden                                                 | 20                                          | 4,1                                  | 1                    | 14,3                           | 20                     |
|                                                                      |                                             |                                      |                      |                                | <b>270</b>             |

<sup>i)</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<sup>ii)</sup> Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inkl eget kapitaldelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inkl eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver.

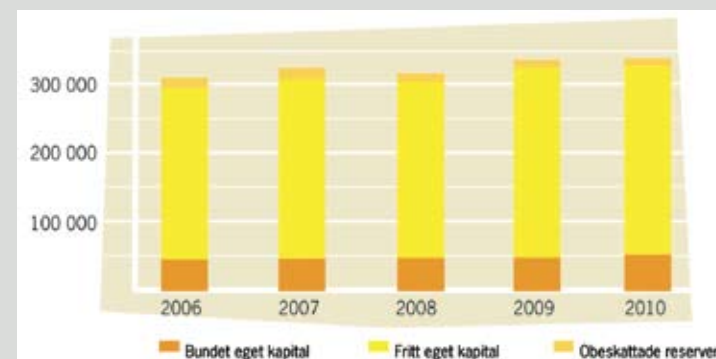
**NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

|                                        | Koncernen      | Moderföreningen |
|----------------------------------------|----------------|-----------------|
| <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b> |                |                 |
| Vid årets början                       | 120 494        | 120 494         |
| Tillkommande tillgångar                | 21 928         | 21 928          |
| Avgående tillgångar                    | -49 431        | -49 431         |
|                                        | <b>92 991</b>  | <b>92 991</b>   |
| <b>Ackumulerade nedskrivningar</b>     |                |                 |
| Vid årets början                       | -21 426        | -21 426         |
| Avgående tillgångar                    | 6 825          | 6 825           |
|                                        | <b>-14 601</b> | <b>-14 601</b>  |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>78 390</b>  | <b>78 390</b>   |

|                                     | Koncernen      |                 | Moderföreningen |                 |
|-------------------------------------|----------------|-----------------|-----------------|-----------------|
| Specifikation av värdepapper        | Marknadsvärde  | Redovisat värde | Marknadsvärde   | Redovisat värde |
| HSB Projekt Partn. AB <sup>1)</sup> | 54 892         | 33 008          | 54 892          | 33 008          |
| HSB Riksförbund <sup>2)</sup>       | 11 681         | 9 740           | 11 681          | 9 740           |
| Bostadsrätter                       | 6 615          | 6 615           | 6 615           | 6 615           |
| Aktie- och ränteplac.               | 28 478         | 29 028          | 28 478          | 29 028          |
|                                     | <b>101 666</b> | <b>78 390</b>   | <b>101 666</b>  | <b>78 390</b>   |

<sup>1)</sup> Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSB Projekt Partner AB per 2009-12-31.

<sup>2)</sup> Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSBs Riksförbund per 2009-12-31.

**JUSTERAT EGET KAPITAL MODERFÖRENINGEN**

**NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTEFODRAN OCH SKATTESKULD****KONCERNEN 2010**

|                                     | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto          |
|-------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|----------------|
| Byggnader och mark                  | 415                         | 27 534                    | -27 119        |
| Finansiella anläggningstillgångar   | 3 840                       | –                         | 3 840          |
| Pensionsavsättningar                | 579                         | –                         | 579            |
| Övriga avsättningar                 | 3 654                       | –                         | 3 654          |
| Periodiseringsfonder                | –                           | 2 624                     | -2 624         |
|                                     | <b>8 488</b>                | <b>30 158</b>             | <b>-21 670</b> |
| Kvittning                           | -8 488                      | -8 488                    | –              |
| <b>Netto uppskjuten skatteskuld</b> | <b>–</b>                    | <b>21 670</b>             | <b>-21 670</b> |

**MODERFÖRENINGEN 2010**

|                                       | Uppskjuten<br>skattefordran | Uppskjuten<br>skatteskuld | Netto        |
|---------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| Byggnader och mark                    | 415                         | –                         | 415          |
| Finansiella anläggningstillgångar     | 3 840                       | –                         | 3 840        |
| Pensionsavsättningar                  | 579                         | –                         | 579          |
| Övriga avsättningar                   | 3 654                       | –                         | 3 654        |
| <b>Netto uppskjuten skattefordran</b> | <b>8 488</b>                | <b>–</b>                  | <b>8 488</b> |

**NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

|                                        | Koncernen   | Moderföreningen |
|----------------------------------------|-------------|-----------------|
| <b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b> |             |                 |
| Vid årets början                       | 339         | 318             |
| Tillkommande fordringar                | 375         | 375             |
| Reglerade fordringar                   | -124        | -113            |
|                                        | <b>590</b>  | <b>580</b>      |
| <b>Akkumulerade nedskrivningar</b>     |             |                 |
| Vid årets början                       | -137        | -137            |
|                                        | <b>-137</b> | <b>-137</b>     |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>453</b>  | <b>443</b>      |

**NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

|                                       | Koncernen     | Moderföreningen |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|
| Projekteringskostnader                | 4 272         | 4 274           |
| Övriga poster                         | 9 528         | 8 380           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>13 802</b> | <b>12 654</b>   |

**NOT 23 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN**

|                                 | 10-12-31                  |                    | 09-12-31                  |                    |
|---------------------------------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
| Specifikation av<br>värdepapper | Börsvärde<br>eller motsv. | Redovisat<br>värde | Börsvärde<br>eller motsv. | Redovisat<br>värde |
| Noterade andelar                | 59 239                    | 56 662             | 42 813                    | 42 427             |
|                                 | <b>59 239</b>             | <b>56 662</b>      | <b>42 813</b>             | <b>42 427</b>      |

**NOT 24 EGET KAPITAL****KONCERNEN**

|                                                      | Andelskapital | Bundna reserver | Fritt eget kapital |
|------------------------------------------------------|---------------|-----------------|--------------------|
| Vid årets början                                     | 22 899        | 41 706          | 260 133            |
| Ökning andelar                                       | 544           | –               | –                  |
| Förskjutning mellan bundet<br>och fritt eget kapital |               | 182             | -182               |
| Årets resultat                                       |               |                 | 6 830              |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                | <b>23 443</b> | <b>41 888</b>   | <b>266 781</b>     |

**MODERFÖRENINGEN**

|                                                                   | Andelskapital | Reservfond    | Fritt eget kapital |
|-------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|--------------------|
| Vid årets början                                                  | 22 899        | 26 437        | 262 526            |
| Ökning av andelar                                                 | 544           |               |                    |
| Disposition enl fullmäktigebeslut<br>- Avsättning till reservfond |               | 308           | -308               |
| Årets resultat                                                    |               |               | 9 209              |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                             | <b>23 443</b> | <b>26 745</b> | <b>271 427</b>     |

**NOT 25 AKKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN**

|                                       | 10-12-31     | 09-12-31     |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Byggnader och mark                    | 7 783        | 8 056        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>7 783</b> | <b>8 056</b> |

**NOT 26 PERIODISERINGSFONDER**

|                                              | 10-12-31     | 09-12-31     |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|
| Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007 | 3 729        | 3 729        |
| Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008 | 4 830        | 4 830        |
| Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2009 | –            | –            |
| Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2010 | 1 220        | 1 220        |
| Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011 | 200          | –            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>        | <b>9 979</b> | <b>9 779</b> |

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver ovan uppgår till 2 624 (2 572) tkr.

**NOT 27 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE****KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN**

|                                                     | 10-12-31     | 09-12-31     |
|-----------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Avsättningar för pensioner                          | 1 783        | 1 329        |
| <b>Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser</b> | <b>1 783</b> | <b>1 329</b> |
| Aktiverad kapitalförsäkring                         | 1 435        | 1 070        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>1 435</b> | <b>1 070</b> |

**NOT 28 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA**

|                                                     | Koncernen      | Moderföreningen |
|-----------------------------------------------------|----------------|-----------------|
| Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen           | 21 728         | 19 268          |
| Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen | 238 220        | 151 532         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>               | <b>259 948</b> | <b>170 800</b>  |

**NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

|                                       | Koncernen      | Moderföreningen |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Fastighetsinteckningar                | 321 932        | 186 022         |
| Depåkonto                             | 23 466         | 23 466          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>345 398</b> | <b>209 488</b>  |

**NOT 30 ÖVRIGA SKULDER**

|                                       | Koncernen      | Moderföreningen |
|---------------------------------------|----------------|-----------------|
| Avräkningsskulder                     | 296 964        | 296 964         |
| Övrigt                                | 2 070          | 1 664           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>299 034</b> | <b>298 628</b>  |

**NOT 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

|                                       | Koncernen     | Moderföreningen |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|
| Löner och sociala avgifter            | 8 016         | 7 679           |
| Förutbetalda hyror                    | 4 012         | 1 774           |
| Övriga poster                         | 3 838         | 2 961           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>15 866</b> | <b>12 414</b>   |

# FÖRSÄKRAN

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Luleå den 19 april 2011



Karl-Gunnar Holmqvist  
Ordförande



Bengt Westman



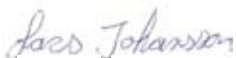
Kurt Nordberg



Margareta Rönnqvist



Birgitta Larsson



Lars Johansson,  
Personalrepresentant Fastighets



Erik Johansson



Kristina Falk



Anders Enquist



Jesper Josbrant, VD



Göran Löthgren  
Personalrepresentant Unionen



# REVISIONSBERÄTTELSE

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Norr ekonomisk förening för år 2010. Årsredovisningen och koncernredovisningen ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 19-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår

också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat

och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 19 april 2011



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor



Christer Weglin

Bo Revision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## KONTAKTA OSS!

**VÄXEL:** 0770-33 00 50  
**KUNDSERVICE:** 0770-33 00 60  
**FELANMÄLAN:** 0770-33 00 70



### HUVUDKONTOR LULEÅ

Smedjegatan 9  
 972 33 Luleå

### LOKALKONTOR BODEN

Kungsgatan 17  
 961 61 Boden

### LOKALKONTOR GÄLLIVARE

Malmbergsvägen 2  
 982 31 Gällivare

### LOKALKONTOR PITEÅ

Furunäsvägen 102 D  
 941 52 Piteå

### LOKALKONTOR SKELLEFTEÅ

Nygatan 62 B  
 931 30 Skellefteå

### LOKALKONTOR KALIX

Hantverkargatan 1 A  
 952 34 Kalix

### LOKALKONTOR KIRUNA

Meschplan 3  
 981 31 Kiruna

### LOKALKONTOR HAPARANDA

Storgatan 80  
 953 31 Haparanda

### FOTOGRAFER:

Jennie Pettersson  
 Omslag, s 2, 3, 5, 7,  
 10, 12, 37, 39

Lennart Jönsson  
 s 9, 11, 18  
 Pelle Linderälv  
 s 6

Riccardo Gangale  
 s 13  
 Viktor Gårdsäter  
 s 3

Baksidan:  
 Frida Lenholm, Jennie Pet-  
 tersson, Morgan Ekner, Viktor  
 Gårdsäter.



